



REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RESOLUCIÓN No. 430 -2020
(De 25 de agosto de 2020)

"Por la cual se reglamenta el Decreto Ejecutivo No. 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)"

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;

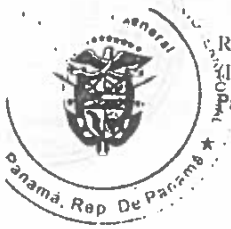
Que, para adquirir una vivienda, las familias de escasos recursos económicos tienen dificultades para acceder a los créditos bancarios, limitándose con ello el bienestar y la calidad de vida de sus miembros;

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 facilitarle a los panameños con estas limitaciones económicas, el acceso a una vivienda;

Que mediante el Decreto Ejecutivo No. 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;

Que se hace necesario reglamentar los requisitos y procedimientos que aplicarán las unidades administrativas que participan en el cumplimiento de las disposiciones que regulan el Programa denominado Fondo Solidario de Vivienda (FSV), para una mayor eficiencia, eficacia y celeridad;

Con fundamento a lo anteriormente señalado,



Resolución No. 430-2020
(De 25 de Agosto de 2020)
Página No. 2,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1: Establecer los requisitos y procedimientos para la tramitación de las solicitudes relacionadas al Fondo Solidario de Vivienda (FSV), de acuerdo a lo establecido en el Decreto Ejecutivo No. 306 de 31 de julio de 2020, que crea el Fondo Solidario de Vivienda (FSV).

CAPÍTULO I MATERIAS QUE SE REGLAMENTAN

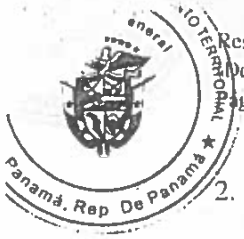
ARTÍCULO 2: El procedimiento y los requisitos señalados en la presente Resolución, se aplicarán en las siguientes materias:

1. Solicitudes de inscripción de proyectos de interés social en el Programa del Fondo Solidario de Vivienda (FSV), presentadas ante la Dirección de Promoción de la Inversión Privada.
2. Solicitudes de revisión de planos de los proyectos de urbanizaciones de interés social que cuenten con el uso de suelo o zonificación que se lo permita, presentadas ante la Dirección Nacional de Ventanilla Única.
3. Solicitudes de modificación de uso de suelo (asignación, cambio o adición de código de zona) que les permita el desarrollo de proyectos de interés social, cuando la superficie no exceda de diez (10) hectáreas, presentadas ante la Dirección de Control y Orientación del Desarrollo.
4. Solicitudes de aprobación de esquemas de ordenamiento territorial, para proyectos de interés social que requieran un uso de suelo (asignación, cambio o adición de código de zona) que le permita su desarrollo y la superficie es mayor de diez (10) hectáreas, presentadas ante la Dirección de Ordenamiento Territorial.

CAPÍTULO II FORMALIZACIÓN DE SOLICITUDES DE INSCRIPCIÓN DE PROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL EN EL PROGRAMA FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA (FSV)

ARTÍCULO 3: El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, a través de la Dirección de Promoción de la Inversión Privada, orientará a los promotores interesados en inscribir proyectos de interés social en el Programa del Fondo Solidario de Vivienda (FSV), para la obtención de una nota de evaluación que los califica preliminarmente dentro del Programa, cumpliendo con los siguientes requisitos:

1. Solicitud formal dirigida al Director (a) de la Dirección de Promoción de la Inversión Privada del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, manifestando la intención de inscribir el proyecto de urbanización en el Programa del Fondo Solidario de Vivienda (FSV), donde consten los datos generales de la propiedad: folio real (número de finca), código de ubicación, superficie, ubicación (corregimiento, distrito y provincia) y propietario; debidamente firmada por el propietario o representante legal.



Resolución No. 430 -2020
 De 25 de Agosto de 2020)
 Página No. 3

2. Aportar certificado de uso de suelo, emitido por la Dirección de Control y Orientación del Desarrollo del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.
3. Cuando el propietario sea una persona jurídica, debe presentar Certificado del Registro Público, con no más de tres (3) meses de expedido, donde conste la vigencia de la personería jurídica y la representación legal.
4. Certificado de la (s) finca (s) del proyecto, con no más de tres (3) meses de expedido, donde consten los datos generales de la propiedad: folio real (número de finca), código de ubicación, superficie, ubicación (corregimiento, distrito y provincia), propietario y gravámenes inscritos. Podrá ser presentado por el promotor o solicitarse de oficio por la Dirección de Promoción de la Inversión Privada.
5. Presentar copia de la cédula de identidad personal del propietario o representante legal.
6. Presentar la declaración jurada firmada por el propietario o representante legal, debidamente notariada.
7. Incluir en la solicitud los números de teléfono y correo electrónico del propietario o representante legal.

ARTÍCULO 4: La Dirección de Promoción de la Inversión Privada procederá a evaluar la documentación aportada por el promotor; especialmente, si la (s) finca (s) cuenta o no con el código de zona RBS (Residencial Bono Solidario) o el código de zona RB-E (Residencial Básico Especial), que le permita el desarrollo del proyecto de interés social.

Si el promotor acredita mediante la certificación de uso de suelo, que cuenta con el código de zona RBS (Residencial Bono Solidario) o el código de zona RB-E (Residencial Básico Especial), la Dirección de Promoción de la Inversión Privada procederá a emitir la nota de evaluación que los califica preliminarmente dentro del Programa del Fondo Solidario de Vivienda (FSV).

En los casos, en que la (s) finca (s) requiera una modificación de uso de suelo (asignación, cambio o adición de código de zona) que le permita el desarrollo del proyecto de interés social y la superficie no exceda las diez (10) hectáreas, se le deberá comunicar al interesado que debe resolver, previamente, esa situación ante la Dirección de Control y Orientación del Desarrollo.

Si la (s) finca (s) requiere un uso de suelo (asignación, cambio o adición de código de zona) que le permita el desarrollo del proyecto de interés social y la superficie es mayor de diez (10) hectáreas, el trámite deberá realizarse en la Dirección de Ordenamiento Territorial.

Una vez obtenida la zonificación requerida para el desarrollo de proyectos de interés social, el promotor presentará la documentación que así lo acredite ante la Dirección de Promoción de la Inversión Privada, con el objeto de que proceda con la emisión de la nota de evaluación que los califica preliminarmente dentro del Programa del Fondo Solidario de Vivienda (FSV).

ARTÍCULO 5: En el caso de proyectos de urbanizaciones de interés social, el promotor deberá presentar la nota de evaluación de la Dirección de Promoción de la Inversión Privada, que los califica preliminarmente dentro del Programa del Fondo Solidario de



Resolución No. 430-2020
(De 5 de Agosto de 2020)
Página No. 4

vivienda (FSV), ante la Dirección Nacional de Ventanilla Única, junto con los requisitos legales y técnicos establecidos para su aprobación.

ARTÍCULO 6: Con el objeto de que el proyecto sea registrado y calificado, definitivamente, dentro del programa denominado Fondo Solidario de Vivienda (FSV), el promotor deberá presentar ante la Dirección de Promoción de la Inversión Privada, dos (2) copias del plano de lotificación aprobado en la etapa de anteproyecto por la Dirección Nacional de Ventanilla Única; una vez presentado lo anterior, dicha unidad administrativa emitirá la nota formal que califica y registra al proyecto dentro del Programa.

ARTÍCULO 7: Los proyectos de interés social que hayan sido calificados y registrados dentro del programa denominado Fondo Solidario de Vivienda (FSV), sus unidades habitacionales deberán tener características mínimas básicas y cumplir con lo siguiente:

1. En lo relativo a las características de la urbanización, para el código de zona RBS y RB-E, todo Promotor de Proyecto se obliga a cumplir con las normas mínimas de urbanización.
2. En viviendas unifamiliares, bifamiliares adosadas y casas en hilera, para el código de zona RBS, se deberá cumplir con lo siguiente:
 - Distribución interna: Sala-comedor, dos (2) recámaras con espacio para closet o armario, un (1) baño con área de ducha, inodoro y lavamanos, portal techado, cocina con fregador y lavandería techada, tendedero, tinaquera para basura.
 - Características constructivas mínimas:
 - a) Superficie cerrada mínima de cuarenta y cinco metros cuadrados (45 m²).
 - b) Superficie abierta mínima de cinco metros cuadrados (5.00 m²).
 - c) Sala-comedor.
 - d) Dos (2) dormitorios.
 - e) Cocina con mueble y sobre en fregador y mueble aéreo.
 - f) Servicio sanitario con ducha, inodoro y lavamanos, se deberá revestir en el área de la ducha hasta un mínimo de altura de 1.50 metros y en pared de inodoro y lavamanos hasta un mínimo de altura de 1.20 metros.
 - g) Tendedero.
 - h) Área para closet o armario.
 - i) Tinaquera o depósito para basura.
 - j) Espacios abiertos como portal y lavandería.
 - k) Cielo raso suspendido o similar.
 - l) Puerta de acceso, principal y posterior, de estructura de madera con forro de láminas lisas de metal en ambas caras. Las puertas internas deben ser de estructuras de madera y forro de madera laminada.
 - m) Para el sistema eléctrico deberá cumplir con las normas establecidas en el Reglamento de Instalaciones Eléctricas (RIE) vigente de la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura.
 - n) Cumplir con las normas mínimas de urbanización, con especificaciones del Reglamento Estructural de Panamá (REP) vigente.
3. En edificios de apartamentos, bajo el código de zona RBS, se cumplirá con lo siguiente:
 - Distribución interna: Sala-comedor, cocina con fregador, área de lavandería con tendedero, dos (2) recámaras con espacio para ropero, un (1) baño completo (ducha, inodoro y lavamanos).
 - Características constructivas mínimas:
 - a) Acabados de los apartamentos: piso llaneado como revestimiento mínimo.



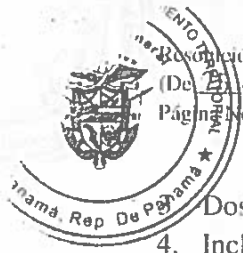
Resolución No. 430 -2020
 (Del 25 de agosto de 2020)
 Página No. 5

- b) Servicio sanitario con ducha, inodoro y lavamanos, se deberá revestir en el área de la ducha hasta un mínimo de altura de 1.50 metros y en pared de inodoro y lavamanos hasta un mínimo de altura de 1.20 metros.
 - c) Cocina con mueble y sobre en fregador y mueble aéreo.
 - d) Espacio de estacionamiento para un (1) auto por cada cuatro (4) apartamentos.
 - e) Cielo raso suspendido o similar, en el caso del último piso.
 - f) Puertas de acceso principal de estructura de madera con forro de láminas lisas de metal en ambas caras, las puertas internas deben ser de estructura de madera con forro de plywood en ambas caras.
 - g) Para el sistema eléctrico deberá cumplir con las normas establecidas en el Reglamento de Instalaciones Eléctricas (RIE) vigente de la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura.
 - h) Sistema de agua potable en sanitario y ducha, cocina y lavandería.
 - i) Sistema de evacuación de aguas servidas para los sanitarios.
4. En viviendas unifamiliares, bifamiliares adosadas y casas en hileras, para el código de zona RB-E:
- Distribución interna: Sala-comedor, dos (2) recámaras con espacio para closet o armario, un (1) baño con área de ducha, inodora y lavamanos, portal techado, cocina con fregador y lavandería techada, tendedero, tinaquera para basura.
 - Características Constructivas:
 - a) Cumplir con las normas de urbanización.
 - b) Cumplir con las especificaciones del Reglamento Estructural de Panamá (REP).
 - c) Construir y ofrecer para la venta, soluciones habitacionales cuyo precio de venta sea conforme al rango de precios del Decreto Ejecutivo que regula el Fondo Solidario de Vivienda (FSV) y atendiendo a los propósitos del mismo.
 - d) Acabados: Revestimiento de piso con baldosas de cerámica o porcelanato.
 - e) Mueble de cocina bajo y sobre el fregadero.
 - f) Estacionamiento para un (1) auto, habilitado con rodadura.
 - g) Cielo raso, suspendido o similar.
 - h) Puertas de acceso principal y posterior de estructura de madera con forro de láminas lisas de metal en ambas caras, las puertas internas, deben ser de estructura de madera con forro de láminas de plywood en ambas caras.
 - i) Sistema eléctrico con salida para luz en pared o aérea, interruptor y dos tomacorrientes por habitación con excepción de la lavandería que solo llevará un tomacorriente polarizado.
 - j) Sistema de agua potable en sanitario y ducha, cocina y lavandería.
 - k) Sistema de evacuación de aguas servidas para los sanitarios.
5. Los proyectos que se construyan bajo el código de zona RBS y RB-E, estarán excluidos de aplicar el soterramiento de cables de electricidad y telecomunicaciones.

ARTÍCULO 8: El promotor de un proyecto, registrado y calificado, dentro del programa denominado Fondo Solidario de Vivienda (FSV), que presente la (s) solicitud (es) de aprobación del aporte económico o bono solidario y la correspondiente solicitud de inspección de verificación de avance del proyecto, deberá aportar los siguientes requisitos:

PROYECTO:

1. Carta de inscripción del proyecto al programa denominado Fondo Solidario de Vivienda (FSV).
2. Dos (2) copias del plano aprobado en la etapa de construcción.



Resolución No. 430-2020
(De 21 de Agosto de 2020)
Página No. 6

- Dos (2) copias del plano arquitectónico de la vivienda.
4. Incluir memoria USB en formato PDF, con el plano de la vivienda aprobado.
 5. Copia del permiso de construcción aprobado para el proyecto.

EXPEDIENTES PARA LA EVALUACIÓN DE LOS BENEFICIARIOS:

Los expedientes deben presentarse debidamente identificados con el nombre del promotor, nombre del proyecto, nombre y cédula del beneficiario y deberán incluir lo siguiente:

1. Declaración Jurada firmada por el beneficiario (igual a la firma que consta en su cédula de identidad personal), la cual deberá incluir la información del cuadro familiar del solicitante (hijo (s), esposa, madre, etc.) con sus nombre y números de cédula.
2. Carta de aprobación bancaria.
3. Contrato de Promesa de Compraventa (firmado por ambas partes) o Proforma.
4. Cédula de identidad personal del beneficiario (clara y legible).
5. Carta de trabajo.
6. Ficha del seguro social.
7. Documentos de las personas que forman parte del cuadro familiar (cédulas de identidad personal o en el caso de menores de edad, la cédula juvenil o certificado de nacimiento).

ARTÍCULO 9: Una vez recibida la (s) solicitud (es) de aprobación del aporte económico o bono solidario y la solicitud de inspección de verificación del avance de proyecto por parte del promotor, la Dirección de Promoción de la Inversión Privada procederá a realizar la correspondiente inspección, con el objeto de verificar que el mismo cumpla con los siguientes requisitos mínimos:

VIVIENDA:

1. Piso rústico con ductos de electricidad y plomería instalados.
2. Paredes rústicas con ductos de electricidad y plomería instalados.
3. Techo instalado.

URBANIZACIÓN:

1. Calles pavimentadas.
2. Alcantarillado pluvial y sanitario soterrado instalado.
3. Ductos de acueducto instalados.

EDIFICIO DE APARTAMENTO:

1. Piso rústico y losas con ductos de electricidad y plomería instalados.
2. Paredes rústicas con ductos de electricidad y plomería instalados.
3. Techo instalado.

ARTÍCULO 10: El aporte económico del Fondo Solidario de Vivienda (FSV), será otorgado a beneficiario (s) que cuenten con un cuadro familiar. Se considerará cuadro familiar, el grado de parentesco de hasta el tercer grado de consanguinidad y el primero de afinidad, el cual será definido de la siguiente manera:

- Grado de parentesco de hasta el tercer grado de consanguinidad: correspondiente al de la propia familia (padres, hijos/as, hermanos/as, abuelos/as, nietos/as, tíos/as, sobrinos/as, bisabuelos/as y biznietos/as).



Resolución No. 430 -2020
del 25 de Agosto de 2020)
Página No. 7

Grado de parentesco de hasta primero de afinidad: correspondiente a la familia del cónyuge (cónyuge, padres del cónyuge, cónyuge de hijos/as y cónyuges de los padres).

ARTÍCULO 11: Luego de verificar que el promotor cumplió con el avance mínimo del proyecto a través de la inspección correspondiente, la Dirección de Promoción de la Inversión Privada procederá con la elaboración de la Resolución (es) que aprueban el pago del aporte económico del Fondo Solidario de Vivienda (FSV).

La Resolución que aprueba la solicitud que dispone otorgar el aporte económico del Fondo Solidario de Vivienda (FSV), tendrá un término de vigencia de un (1) año a partir de su fecha de expedición y prorrogable una (1) vez por el mismo período, a solicitud formal de la parte interesada un (1) mes antes de su vencimiento.

Aquellas Resoluciones que aprueban el aporte económico del Programa 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 la propiedad a favor del beneficiario; de lo contrario, serán anuladas.

Aquellas Resoluciones que aprueban el aporte económico del Fondo Solidario de Vivienda (FSV), emitidas del 1 de enero de 2019 al 31 de julio de 2020, tendrán un término de vigencia hasta el 31 de julio de 2021, contados a partir de su fecha de expedición, para presentar la Escritura Pública donde consta la inscripción en el Registro Público de la propiedad a favor del beneficiario; de lo contrario, serán anuladas.

En caso de perder vigencia la Resolución antes indicada, el interesado deberá presentar nuevamente la solicitud de aprobación del aporte económico o bono solidario, actualizando la documentación necesaria.

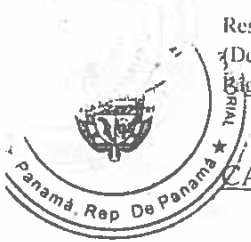
ARTÍCULO 12: El promotor que solicite el pago del aporte económico del Fondo Solidario de Vivienda (FSV), deberá realizarlo formalmente ante la Dirección de Promoción de la Inversión Privada, adjuntando copia de la Escritura Pública inscrita en el Registro Público de la propiedad a favor del beneficiario.

ARTÍCULO 13: Una vez aprobada la Resolución del aporte económico del Fondo Solidario de Vivienda (FSV), la Dirección de Promoción de la Inversión Privada remitirá copia autenticada de la misma al Banco Nacional de Panamá (BNP), a la entidad financiera y al promotor de la solución habitacional de interés social.

El Banco Nacional de Panamá (BNP), luego de recibir la copia autenticada de la Resolución de aprobación del aporte económico del Fondo Solidario de Vivienda (FSV), expedirá la Carta Promesa de Pago, equivalente al monto del aporte que corresponde entregar a favor del promotor.

ARTÍCULO 14: El procedimiento administrativo de pago del aporte económico del Fondo Solidario de Vivienda (FSV), se realizará de conformidad a lo establecido en el Manual de Procedimientos del Programa Fondo Solidario de Vivienda de la Contraloría General de la República y la normativa legal vigente que regula dicho programa.

ARTÍCULO 15: En los casos de presentarse situaciones excepcionales de cambio de proyecto, cambio de lote, desistimiento de la compra del inmueble y solicitud de cesión del pago del aporte económico o bono solidario, la Dirección de Promoción de la Inversión Privada deberá solicitar lo siguiente:



Resolución No. 430 -2020
(De 25 de Agosto de 2020)
Página No. 8

CAMBIO DE PROYECTO:

Cuando un promotor de un proyecto calificado y registrado dentro del Programa Fondo Solidario de Vivienda, ha solicitado la aprobación del bono solidario para el expediente de un beneficiario, pero el beneficiario decide cambiarse a otro proyecto; el promotor del nuevo proyecto deberá presentar ante la Dirección de Promoción de la Inversión Privada, junto a la documentación del expediente del beneficiario, la nota de desistimiento recibida por el promotor anterior y firmada por el beneficiario.

CAMBIO DE LOTE:

Cuando un promotor de un proyecto calificado y registrado dentro del Programa Fondo Solidario de Vivienda, ha solicitado la aprobación del bono solidario para el expediente de un beneficiario, pero el beneficiario ha decidido cambiar de lote o unidad inmobiliaria dentro del mismo proyecto; el promotor deberá presentar ante la Dirección de Promoción de la Inversión Privada, la nota formal solicitando el cambio de lote, adjuntando una nueva carta bancaria y un nuevo contrato de compraventa, donde consten los datos del nuevo lote o unidad inmobiliaria.

DESISTIMIENTO:

Cuando un promotor de un proyecto calificado y registrado dentro del Programa Fondo Solidario de Vivienda, ha solicitado la aprobación del bono solidario para el expediente de un beneficiario, pero el beneficiario desiste de la compra en dicho proyecto; el promotor deberá presentar ante la Dirección de Promoción de la Inversión Privada, la nota formal solicitando la anulación del trámite o Resolución, según la etapa en que se encuentre el proceso; y a su vez, adjuntar la nota de desistimiento firmada por el beneficiario donde conste el recibido del promotor del proyecto.

SOLICITUD DE CESIÓN DE PAGO:

Cuando un promotor de un proyecto calificado y registrado dentro del Programa Fondo Solidario de Vivienda (FSV), ha solicitado la aprobación del bono solidario para el expediente de un beneficiario; no obstante, el promotor decide ceder el pago del bono solidario a otra persona natural o jurídica, deberá presentar ante la Dirección de Promoción de la Inversión Privada, una nota formal notariada y firmada por el cedente y el cesionario, solicitando la cesión del pago, donde consten los datos generales de ambos, como también del beneficiario (nombre, cédula, fecha de entrega del expediente, si cuenta o no con Resolución de aprobación del bono solidario).

CAPÍTULO III

FORMALIZACIÓN DE SOLICITUDES DE REVISIÓN DE PLANOS DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIONES DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 16: La Dirección Nacional de Ventanilla Única procederá con la revisión de planos de los proyectos de urbanizaciones de interés social correspondiente, cumpliendo con los requisitos, procedimientos y parámetros establecidos en la normativa legal vigente en la materia.

ARTÍCULO 17: La revisión de los planos de proyectos de urbanizaciones de interés social, que cuenten con el uso de suelo o zonificación que se lo permita, se realizará en un

Resolución No. 430 -2020
(De 25 de Agosto de 2020)
Página No. 9



término que no exceda los 30 días calendarios como máximo, contados a partir de la 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 y, en lo posible, deberán hacerse todas las observaciones cuando los planos ingresen por primera vez, 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.

CAPÍTULO IV

FORMALIZACIÓN DE SOLICITUDES DE MODIFICACIÓN DE USO DE SUELO (ASIGNACIÓN, CAMBIO O ADICIÓN) PARA PROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 18: En los casos, en que la (s) finca (s) requiera una modificación de uso de suelo (asignación, cambio o adición de código de zona) que le permita el desarrollo del proyecto de interés social y la superficie no exceda las diez (10) hectáreas, el promotor deberá presentar dicha solicitud ante la Dirección de Control y Orientación del Desarrollo.

ARTÍCULO 19: La Dirección de Control y Orientación del Desarrollo deberá tramitar las solicitudes de modificación de uso de suelo (asignación, cambio o adición de código de zona) para el desarrollo de proyectos de interés social; de manera expedita, procurando la mayor eficiencia, eficacia y celeridad, sin dejar de cumplir con los requisitos establecidos.

ARTÍCULO 20: Para formalizar una solicitud de modificación de uso de suelo (asignación, cambio o adición de código de zona) para el desarrollo de proyectos de interés social, el interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Un (1) original y una (1) copia de la solicitud formal en papel tamaño legal 8 ½" x 14", firmada por el propietario (a) del lote o el representante legal de la sociedad y el arquitecto (a) responsable del trámite, dirigida al Director (a) de Control y Orientación del Desarrollo, donde se detalle lo siguiente:
 - Las generales de la propiedad en base a la finca o folio real y el código de ubicación, superficie, propietario y ubicación en base a lugar, corregimiento, distrito y provincia.
 - Ubicación de la propiedad en base a nombre de la calle o avenida, lugar, corregimiento, distrito y provincia.
 - Justificación o razones que ameriten el cambio solicitado (sustentación técnica confeccionada por el arquitecto (a) responsable de la solicitud). Consiste en describir el entorno del proyecto, en un radio de 500 metros, donde se deberá describir aspectos tales como: colindantes del entorno, infraestructura existente (agua, drenajes pluviales, sanitario, electricidad, trama urbana, jerarquización vial, servidumbres existentes, usos de suelo actual, sistema de transporte público, altimetría predominante del entorno, recolección de basura, etc.).
 - Nombre, firma, cédula y número de teléfono del propietario o representante legal.



Resolución No. 430 -2020
(De 25 de Agosto de 2020)
Página No. 10

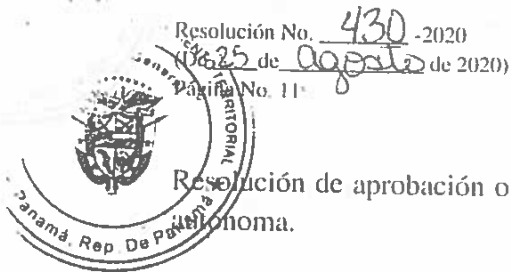
Nombre, firma, cédula y número de teléfono y licencia de la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura (sello de idoneidad) del arquitecto (a) que tramita.

2. Un (1) original y una (1) copia del certificado del Registro Público de la finca (con no más de tres (3) meses de expedido), donde consten los datos generales de la propiedad: folio real (número de finca), código de ubicación, superficie, ubicación (corregimiento, distrito y provincia), propietario, gravámenes y medidas y linderos.
3. Cuando la finca sea propiedad de una persona jurídica, debe presentar un (1) original y una (1) copia del certificado de Registro Público de la sociedad (con no más de tres (3) meses de expedido), donde conste la vigencia de la personería jurídica y el nombre del representante legal.
4. Cuando el propietario tramite a través de un abogado, debe presentar poder notariado.
5. Cuando el solicitante sea una empresa constructora, deberá presentar copia del Registro de Inscripción de la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura vigente.
6. Fotocopia de cédula del propietario o representante legal.
7. Localización regional, clara y de fácil interpretar, que cubra 500.00 metros a la redonda, a escala 1:5,000. Definir puntos de referencia.
8. Localización general, donde se indique el acceso público (calles, veredas, etc.), y los colindantes, a escala 1:100.
9. Modelaje de la capacidad máxima de la norma solicitada en todas sus tipologías (formato de hoja 11" x 17").
10. Plano catastral de la finca o folio real del globo de terreno objeto de la solicitud.

ARTÍCULO 21: Una vez presentada la solicitud ante la Dirección de Control y Orientación del Desarrollo, se procederá a verificar y comprobar la información suministrada. Las observaciones que se formulen, serán tramitadas como un proceso de revisión único e integral y, en lo posible, deberán hacerse todas las observaciones cuando la solicitud ingrese por primera vez, 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 22: Se deberá contar con la opinión técnica de la Junta de Planificación Municipal que corresponda al área donde se va a desarrollar el proyecto de interés social. En ese sentido, la Dirección de Control y Orientación del Desarrollo remitirá copia del expediente de la solicitud a la Junta de Planificación Municipal, con la finalidad de contar con su opinión técnica; la cual tendrá un plazo no mayor de treinta (30) días calendario. Vencido este plazo, la Dirección de Control y Orientación del Desarrollo podrá resolver de manera autónoma la solicitud.

En el caso de no existir Junta de Planificación Municipal, debidamente conformada, en el área donde se ubica el proyecto propuesto, así lo hará constar en el expediente y la



Resolución de aprobación o negación de la solicitud y podrá resolver la misma de manera autónoma.

ARTÍCULO 23: Para las solicitudes de modificación de uso de suelo (asignación, cambio o adición de código de zona) para el desarrollo de proyectos de interés social, se cumplirá con el proceso de participación ciudadana adoptando la modalidad de participación directa en las instancias institucionales y la modalidad de consulta pública, donde la Dirección de Control y Orientación del Desarrollo emitirá un Aviso de Convocatoria que será fijado en los estrados del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial por el término de diez (10) días hábiles, pero en estos casos, además, se debe publicar por tres (3) días consecutivos, con una antelación de por lo menos diez (10) días hábiles, contados a partir de la última publicación en un periódico de circulación nacional; el aviso debe ser producido en formato legible, el cual será pagado por la autoridad urbanística, el o los interesados según sea el caso, debiendo mantenerse la fijación del aviso desde su emisión hasta el día del acto.

En los casos en que el Estado sea parte interesada, la modalidad será la de participación directa en instancias institucionales y cuya convocatoria no podrá ser menor a tres (3) días hábiles contados a partir de la última publicación.

Lo anterior, se realizará de conformidad con las formalidades establecidas en el artículo 21 del Decreto Ejecutivo No. 23 de 16 de mayo de 2007, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 782 de 22 de diciembre de 2010.

ARTÍCULO 24: Una vez cumplido el proceso establecido, la Dirección de Control y Orientación del Desarrollo emitirá un instrumento legal aprobando o negando la solicitud, debidamente fundamentado en un informe técnico; el cual será enviado junto con el expediente a la Oficina de Asesoría Legal, para su análisis legal correspondiente y su posterior recorrido de firmas. El expediente estará identificado con un sello que indique que se trata de un proyecto de interés social.

CAPÍTULO V

SOLICITUDES DE APROBACIÓN DE ESQUEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA PROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 25: Cuando la (s) finca (s) requiera un uso de suelo (asignación, cambio o adición de código de zona) que le permita el desarrollo de un proyecto de interés social y la superficie es mayor de diez (10) hectáreas, el interesado deberá presentar una solicitud de aprobación de esquema de ordenamiento territorial ante la Dirección de Ordenamiento Territorial; la cual debe cumplir con los requisitos y procedimientos establecidos en la normativa legal vigente en la materia.

ARTÍCULO 26: La Dirección de Ordenamiento Territorial deberá tramitar las solicitudes de aprobación de esquemas de ordenamiento territorial para los proyectos de interés social, de manera expedita, procurando la mayor eficiencia, eficacia y celeridad.

ARTÍCULO 27: Una vez presentada la solicitud ante la Dirección de Ordenamiento Territorial, se procederá a verificar y comprobar la información suministrada. Las observaciones que se formulen, serán tramitadas como un proceso de revisión único e integral y, en lo posible, deberán hacerse todas las observaciones cuando la solicitud ingrese por primera vez, debiendo ser atendidas éstas y corregidas en la forma indicada por

Resolución No. 430-2020
(De 25 de Agosto de 2020)
Página No. 12

Es copia de copia que reposa en el expediente

[Signature]
SECRETARÍA GENERAL
MIVIOT

Fecha 25-8-2020



parte del proponente. Sólo será posible hacer observaciones adicionales, cuando esté debidamente 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 28: Para las solicitudes de aprobación de esquemas de ordenamiento territorial para los proyectos de interés social, se cumplirá con el proceso de participación ciudadana adoptando la modalidad de consulta pública, fijando por el término de diez (10) días hábiles un aviso de convocatoria en los estrados de la institución, con la finalidad de poner a disposición del público en general información base de la solicitud, para que se puedan presentar opiniones, propuestas o sugerencias de los ciudadanos y/o organizaciones sociales; de conformidad con las disposiciones establecidas.

ARTÍCULO 29: Una vez cumplido el proceso establecido, la Dirección de Ordenamiento Territorial emitirá un instrumento legal aprobando o negando la solicitud, debidamente fundamentado en un informe técnico; el cual será enviado junto con el expediente a la Oficina de Asesoría Legal, para su análisis legal correspondiente y su posterior recorrido de firmas. El expediente estará identificado con un sello que indique que se trata de un proyecto de interés social.

ARTÍCULO 30: Una vez emitida la Resolución que apruebe o niegue el Esquema de Ordenamiento Territorial para el desarrollo de un proyecto de interés social, la Dirección de Ordenamiento Territorial remitirá copia de la misma al Municipio que corresponda.

**CAPÍTULO VI
DISPOSICIONES FINALES**

ARTÍCULO 31: 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 32: 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, Ley 6 de 1 febrero de 2006, Decreto Ejecutivo No.23 de 16 de mayo de 2007, Decreto Ejecutivo No.782 de 22 de diciembre de 2010, Decreto Ejecutivo No. 150 de 16 de junio de 2020, Decreto Ejecutivo No. 306 de 31 de julio de 2020, Resolución No.4-2009 de 20 de enero de 2009 y Resolución No.732-2015 de 13 de noviembre de 2015.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,

[Signature]
ROGELIO PAREDES ROBLES
Ministro

[Signature]
ARQ. JOSÉ A. BATISTA G.
Viceministro de Ordenamiento Territorial

