

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL



DECRETO EJECUTIVO No. 225
de 12 de Octubre de 2015

"Por el cual se establece el código de zona Residencial Básico Especial (RB-E) para viviendas de interés social, de aplicación en el territorio de la República de Panamá, y se establecen otras disposiciones."

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

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política de la República de Panamá, señala en su artículo 117, 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 61 de 23 de octubre de 2009, establece como función primordial del Ministerio el "procurar la dotación de vivienda adecuada a las familias que carezcan de ella; y adoptar las medidas que se estimen adecuadas para el mejoramiento de la situación habitacional del país";

Que igualmente 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 existe un déficit habitacional en la República de Panamá que requiere que se tomen las medidas necesarias, tendientes a incrementar la inversión privada en desarrollos de vivienda de interés social para las clases de bajos ingresos;

Que mediante Decreto Ejecutivo No. 36 de 31 de agosto de 1998, se aprobó el Reglamento de Urbanizaciones de aplicación en el territorio de la República de Panamá;

Que mediante Resolución No. 169 de 8 de octubre de 2004, se aprobaron los Códigos de Zonificación Residencial para la Ciudad de Panamá, en sus diferentes modalidades;

Que mediante el Decreto Ejecutivo No. 393 de 16 de diciembre de 2014, se crea el Fondo Solidario de Vivienda (FSV) y se dictan otras disposiciones en materia de zonificación y soluciones habitacionales de interés social;

Que el propósito de crear un nuevo código de zona para viviendas de interés social, es ofrecer una alternativa de a aquellos panameños que sus ingresos los limitan a optar por una solución habitacional que ofrece actualmente el mercado local;

Que el Fondo Solidario de Vivienda (FSV), fue creado como un programa a través del cual se puede otorgar un aporte de hasta diez mil balboas (B/10,000.00) por familia, para la adquisición de viviendas nuevas; cuyo precio de venta no exceda la suma de cincuenta mil balboas, sin incluir el monto correspondiente a los gastos legales y de cierre de la transacción, cada familia que califique a un proyecto que se desarrolle con éste nuevo código residencial básico especial (RB-E), podrá optar por el beneficio del

Decreto Ejecutivo No. 225
de 12 de Octubre de 2015
Página No. 2

Que se hace necesario adecuar la normativa existente con el objeto de establecer el marco normativo que permita propiciar la inversión privada a soluciones habitacionales de interés social, así como incluir aspectos adicionales de aplicación normativa, especialmente en lo relativo al diseño de la urbanización;

Que con fundamento a lo antes expuesto;

DECRETA:

ARTÍCULO 1: Establecer el código de zona Residencial Básico Especial (RB-E), para incentivar la construcción de viviendas de Interés Social en el territorio de la República de Panamá, con las siguientes ordenanzas:

Código de Zona: Residencia Básico Especial (RB-E)

Usos Permitidos:

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

Las viviendas construidas bajo el código RB-E (Residencial Básico Especial) y que aplican al FSV, deben tener las siguientes características mínimas básicas

Área de construcción cerrada de la vivienda unifamiliar: 36.00 m2. mínimo

Área de construcción abierta: 4.00 m2 mínimo.

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:

- Cumplir con las normas de urbanización,
- Cumplir con las especificaciones del Reglamento Estructural de Panamá, (REP-04) o soluciones inmobiliarias aprobadas por las autoridades competentes.
- 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.
- Acabados: Revestimiento de piso con baldosas de cerámica o porcelanato.
- Mueble de cocina bajo y sobre el fregadero.
- Estacionamiento para un (1) auto, habilitado con rodadura.
- Cielo raso, suspendido o similar.
- 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.



Decreto Ejecutivo No. 225
de 12 de Octubre de 2015
Página No. 3

- 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.
- 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.
- Sistema de agua potable en sanitario y ducha, cocina y lavandería.
- Sistema de evacuación de aguas servidas para los sanitarios.

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 encuentren vigentes.

Servidumbres Viales:

Las servidumbres viales correspondientes a las vías principales y colectoras deberán ajustarse a las secciones de calles establecidas en el Reglamento Nacional de Urbanizaciones de 15.00 metros, 12.80 metros y 12.00 metros. En las vías locales se podrá utilizar secciones de calles de 10.80 metros y de 8.00 metros, con una longitud máxima de 60.00 metros, con rodadura mínima de 3.00 metros por carril.

Se podrá colocar la acera de un solo lado siempre y cuando tenga 1.20 metros de ancho y cumpla con la Ley 42 de 27 de agosto de 1999, reglamentada mediante Decreto Ejecutivo No. 88 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;

El Sistema de evacuación de aguas servidas se podrá proveer:

- Por medio de planta de tratamiento común para toda la urbanización, la cual serán traspasadas y recibidas por el Estado. o;
- Sistemas de tratamiento de aguas servidas en forma individual (un sistema para cada vivienda) en estos caso, el área de lote se registrá por lo que establece el MINSA para el tamaño de lote con este tipo de tratamiento individual.

Disposición de Basura:

Los promotores de este tipo de urbanización están en la obligación de proveer en los proyectos e indicarlos en los planos, espacios o áreas para la disposición de la basura en cada lote; u otro sistema de recolección de la basura con un sitio que será de fácil acceso a los camiones recolectores.



Decreto Ejecutivo No. 225
de 12 de Octubre de 2015
Página No. 4



Normas de Desarrollo Urbano: Residencial Básico Especial (RB-E)

Usos permitidos:	Se permitirá la construcción de nuevas urbanizaciones con características especiales, destinadas únicamente a viviendas de interés social, de tipo unifamiliares, bifamiliares adosadas, casa en hilera, así como usos complementarios y el equipamiento social y comunitario necesario para satisfacer las necesidades básicas de la población residente.
Área mínima de lote:	<ul style="list-style-type: none"> • 107m2 para vivienda unifamiliar • 91 m2 cada unidad de vivienda bifamiliar adosada una al lado de otra, • 75 m2 en viviendas en hileras
Densidad neta de población:	700 pers / has
Frente mínimo de lote:	<ul style="list-style-type: none"> • 6.50 m en vivienda unifamiliar • 5.50 m cada unidad de vivienda bifamiliar adosada • 5.00 m. cada viviendas en hilera
Fondo	Libre
Retiro lateral mínimo:	<ul style="list-style-type: none"> • 1.00 m con aberturas. • Adosamiento con pared ciega. • Las viviendas en esquina, deberán guardar la línea de construcción aprobada por la vía.
Retiro posterior mínimo:	<ul style="list-style-type: none"> • 2.50 m en planta baja • 1.50 m en planta alta
Altura máxima:	P.B y un (1) alto
Línea de Construcción:	En calle 2.50 m mínimo a partir de la LP para PB y 1.50 min en P.A
Estacionamientos:	<ul style="list-style-type: none"> • Un (1) por vivienda; • Se permitirá estacionamientos comunales, en proporción de un (1) estacionamiento por cada vivienda.

Decreto Ejecutivo No. 225
de 12 de Octubre de 2015
Página No. 5



ARTÍCULO 2: La revisión de los planos de proyectos de urbanizaciones que se acojan a la norma Residencial Básico Especial (RB-E), se realizará en un término expedito, a partir de su presentación en la Dirección Nacional de Ventanilla Única del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

La revisión de los planos de proyectos regulados por el código de zona RB-E, se realizará en término expedito que no exceda los treinta días calendarios, 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.

ARTÍCULO 3: Las promotoras de vivienda que apliquen en proyectos de interés social, bajo el programa Fondo Solidario de Vivienda (FSV), para acogerse al código de zona RBS (Residencial Bono Solidario) o Residencial Básico Especial (RB-E), deberán presentar Declaración Jurada, en la que se comprometen a cumplir con las especificaciones técnicas y normativas legales, establecidas en los respectivos instrumentos, a fin de dar trámite expedito al desarrollo del proyecto; para lo cual el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, proporcionará un formulario de Declaración Jurada.

ARTÍCULO 4: El artículo 3 del presente Decreto Ejecutivo, se aplica como requisito a las promotoras de vivienda que apliquen en proyectos de interés social, acogiéndose al código de zona Residencial Bono Solidario (RBS) creado mediante Decreto Ejecutivo 393 de 16 de diciembre de 2014.

ARTÍCULO 5: Se establece como rango para acogerse al código de zona Residencial Básico Especial (RB-E), un precio de venta para la solución de vivienda y lote, hasta B/.40,000.00 (cuarenta mil balboas).

ARTÍCULO 6: Los proyectos que se construyan bajo este código de zona RB-E, estarán excluidos de aplicar el soterramiento de cables de electricidad y telecomunicaciones.

ARTÍCULO 7: Los lotes de esquina y de final de calle sin salida, los cuales cuentan con superficie mayor al mínimo establecido por el código de zona RB-E; se registrarán por el Fondo Solidario de Vivienda (FSV), en cuanto a costo máximo, superficie de lote y especificaciones de la vivienda (Decreto Ejecutivo No. 393-2014 de 16 de diciembre de 2014).

ARTÍCULO 8: Para los efectos de tramitación de solicitudes, se aplicarán los procedimientos y requisitos establecidos en el Decreto Ejecutivo No.393 de 16 de diciembre de 2014; en lo señalado en los Artículos 2, 3, 4 (numerales 2 y 3), 5, 6, 7, 8, 9 y 11.

ARTÍCULO 9: Se establecen las secciones de calles de conformidad al Anexo Gráfico No. 1, que forma parte integral del presente Decreto.

ARTÍCULO 10: La vigencia del Programa FSV, será hasta el 31 de diciembre de 2019.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be the name of the official who signed the decree.

Decreto Ejecutivo No. 225
de 12 de Octubre de 2015
Página No. 6

ARTÍCULO 11: El MIVIOT, queda facultado para reglamentar el presente Decreto Ejecutivo a través de Resoluciones Ministeriales.

ARTÍCULO 12: Comunicar de este Decreto a todas las instituciones y municipios que participan coordinadamente en la aplicación de las normas de urbanizaciones y de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 13: El presente Decreto rige a partir de su promulgación.

FUNDAMENTO LEGAL: Ley 61 de 23 de octubre de 2009, Ley 6 de 1 de febrero de 2006, Decreto Ejecutivo No.393 de 16 de diciembre de 2014.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dado en la Ciudad de Panamá, a los 12 días de mes de Octubre de dos mil quince (2015).

JUAN CARLOS VARELA R.
Presidente de la República

MARIO ETCHELECU
Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

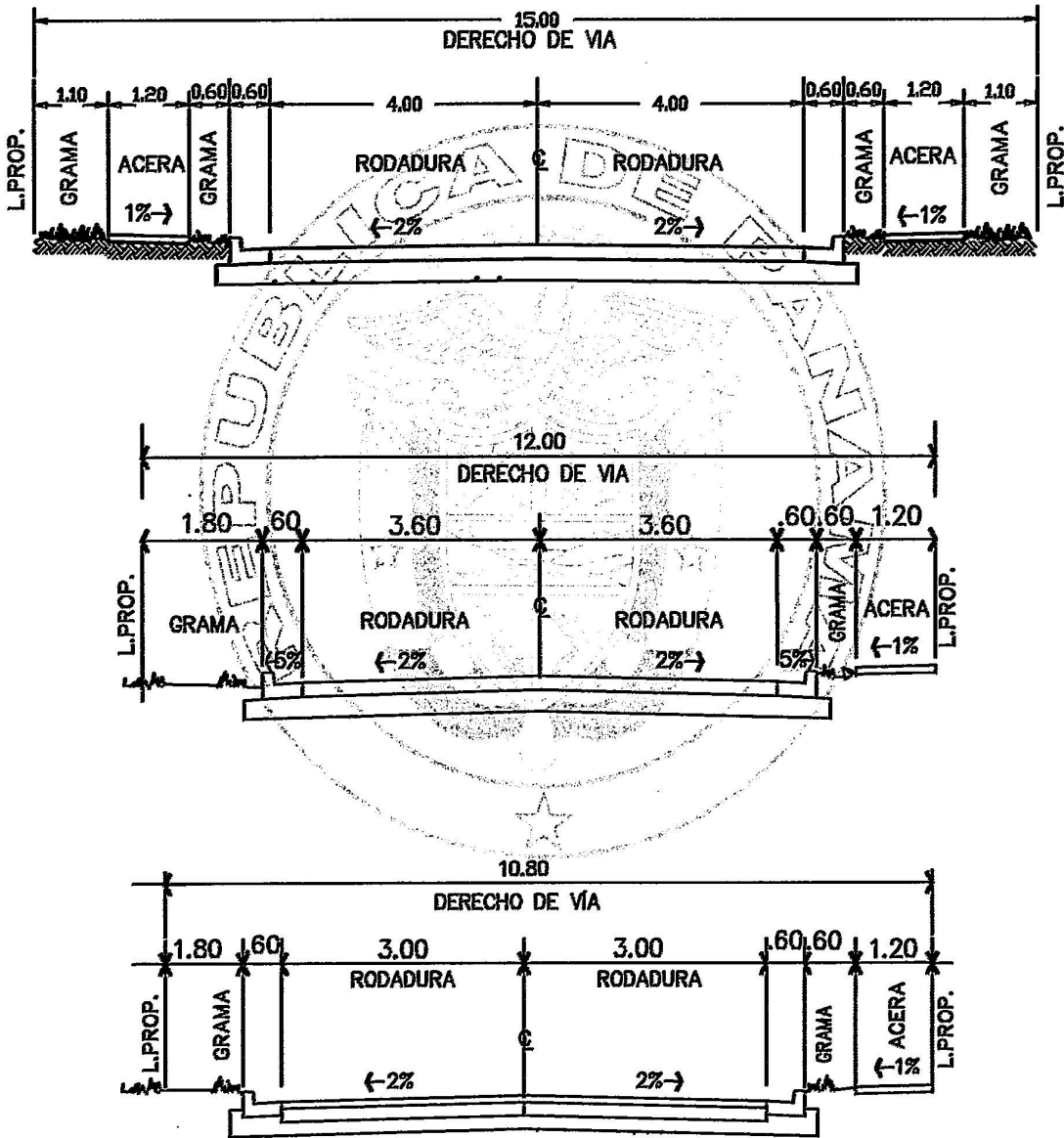


**DRENAJES PLUVIALES
M. O. P.**



CATEGORÍA "A"

- CALLES DE CONCRETO CON CORDÓN CUNETA.
- SISTEMA PLUVIAL SUBTERRANEO.
- RAMPA PEATONAL EN LAS ESQUINAS.
- SERVIDUMBRES MINIMAS DE 11.00 M.
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO INSTALADO.
- ELECTRICIDAD AÉREA.



RODADURA DE HORMIGÓN Y ALCANTARILLADO PLUVIAL

NOTA IMPORTANTE:

EN ÁREAS COMERCIALES SE ELIMINA EL ÁREA DE GRAMA Y SE AUMENTA LA SECCIÓN DE ACERA.

DRENAJES PLUVIALES M. O. P.



CATEGORÍA "B"

RAMPA PEATONAL EN LAS ESQUINAS.

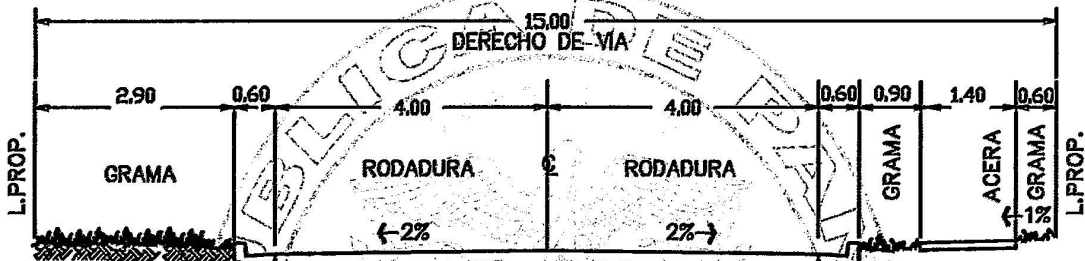
CALLE PRINCIPAL DE RODADURA DE HORMIGÓN Y CORDÓN CUNETA

Ó RODADURA DE HORMIGÓN Y CUNETA PLUVIAL ABIERTA.

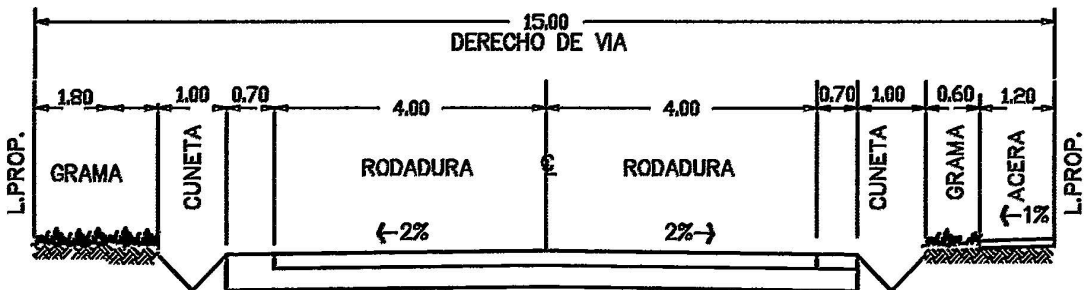
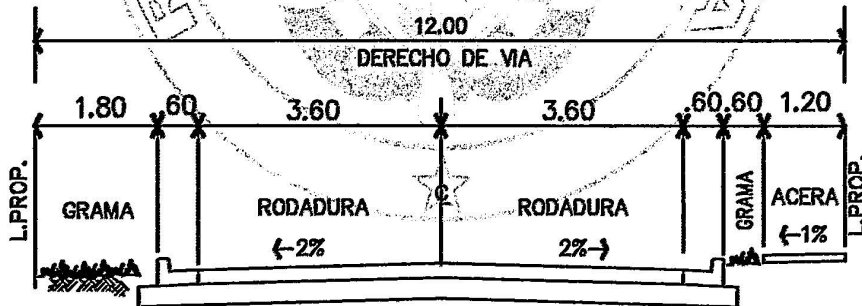
CALLES SECUNDARIAS Y LOCALES DE CARPETA ASFÁLTICA Ó IMPRIMACIÓN Y SELLO CON CORDÓN CUNETA DE HORMIGÓN Ó CUNETA PLUVIAL ABIERTA.

EN LAS CALLES CON CUNETA PLUVIAL ABIERTA SE PERMITIRÁN INGRESOS A LOTES CADA 25.00M. Ó SE INSTALARÁN TUBOS DE 24"Ø Y PARRILLAS EN CADA CASO SERVIDUMBRES MÍNIMAS DE 10.80 M. CON LONGITUD MÁXIMA DE 100 M.

EN CALLES CON CORDÓN CUNETA Y 60.00 M. EN CALLES CON CUNETA PLUVIAL ABIERTA.



RODADURA DE HORMIGÓN Y ALCANTARILLADO PLUVIAL



RODADURA DE HORMIGÓN Y CUNETA PLUVIAL ABIERTA

DRENAJES PLUVIALES M. O. P.

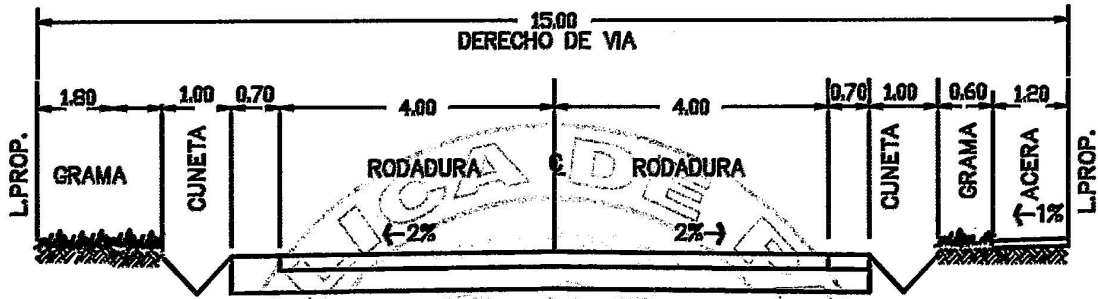


CATEGORÍA "C"

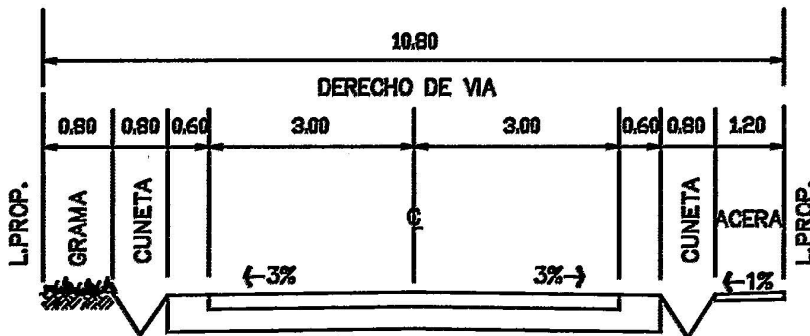
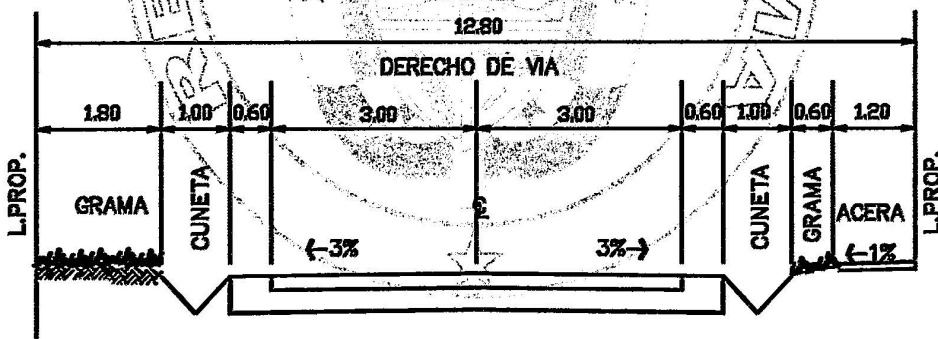
CALLES DE IMPRIMACIÓN Y DOBLE SELLO CON CUNETAS ABIERTAS.

VEREDAS DE 1.20 M.

SERVIDUMBRES MINIMAS DE 10.80 M. CON LONGITUD MÁXIMA DE 60.00 M.



RODADURA CON IMPRIMACIÓN Y DOBLE SELLO Y CUNETAS PLUVIAL ABIERTA



NOTA IMPORTANTE:

EN LAS CALLES CON CUNETAS PLUVIAL ABIERTA SE PERMITIRÁN INGRESOS A LOTES EN CADA 25.00 M. Ó SE INSTALARÁN TUBOS DE 24"Ø Y PARRILLA EN CADA INGRESO.

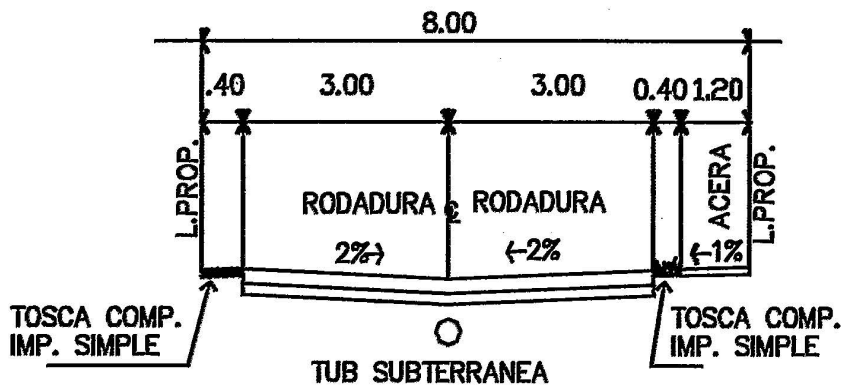
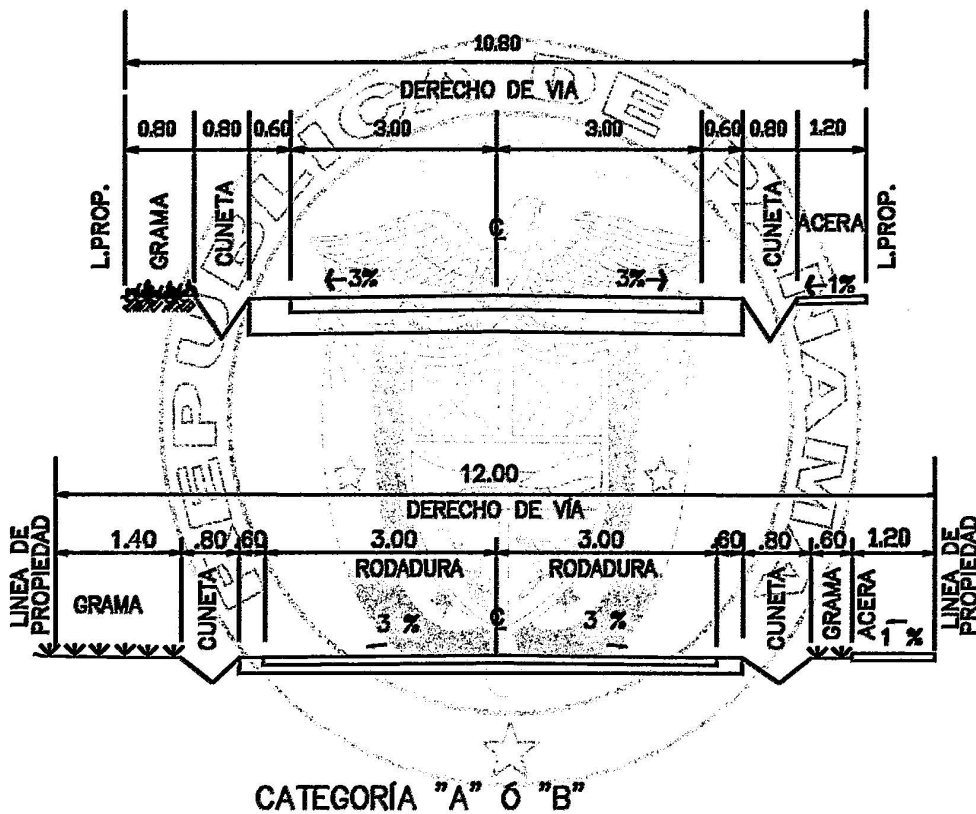


**DRENAJES PLUVIALES
M. O. P.**

CATEGORÍA "D"

CALLES CON IMPRIMACION Y DOBLE SELLO Y CUNETETA PLUVIAL ABIERTA
CON SERVIDUMBRES MÍNIMAS DE 10.80 M. Y LONGITUD MÁXIMA DE 60.00 M.
CALLES CIEGAS CON SERVIDUMBRES MÍNIMAS DE 8.00 M.
Y LONGITUD MÁXIMA DE 60.00 M.

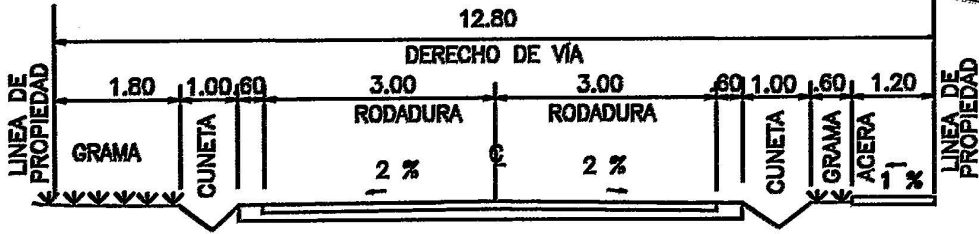
RODADURAS CON IMPRIMACIÓN ASFALTICAS Y DOBLE SELLO.
TRAGANTE PLUVIAL AL FINAL DE LA CALLE
ACERA DE 1.00 M. A UN LADO DE LA SERVIDUMBRE.



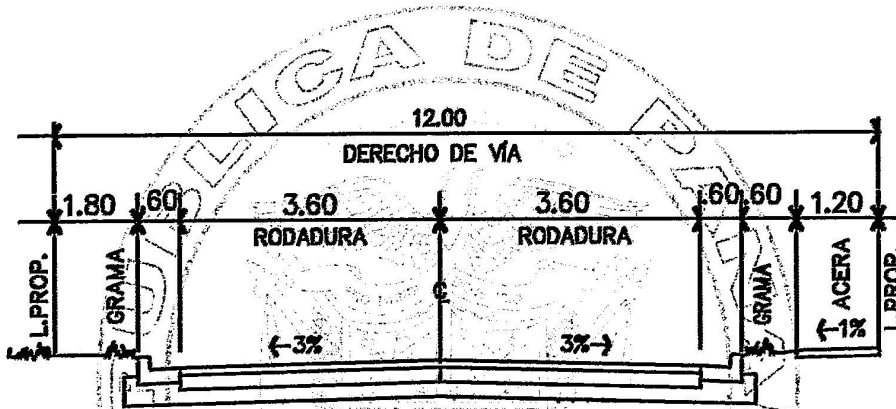
CALLE DE HORMIGÓN CON BOMBEO HACIA EL CENTRO C.I. PLUVIAL
SUBTERRANEO LONGITUD MÁXIMA DE CALLE 60.00 M.



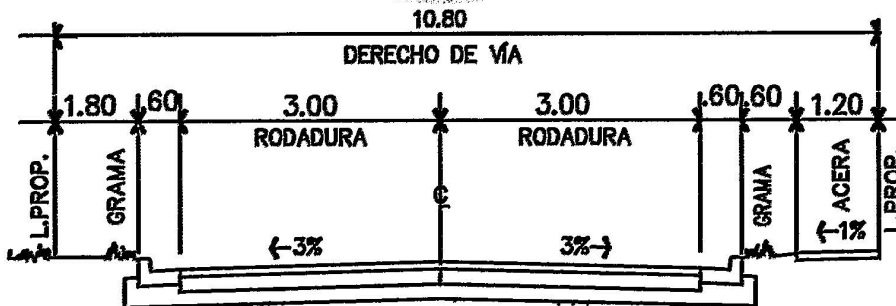
DRENAJES PLUVIALES
M. O. P.



RODADURA DE HORMIGÓN Y CUNETETA PLUVIAL ABIERTA
CALLES SECUNDARIA O LOCALES



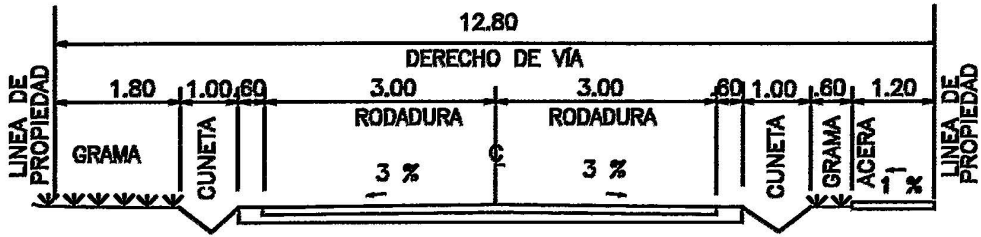
RODADURA DE CARPETA ASFALTICA O IMPRIMACIÓN Y
DOBLE SELLO DE CORDÓN CUNETETA DE HORMIGÓN.
(ALCANTARILLADO PLUVIAL).



NOTA IMPORTANTF:

SE PERMITIRÁ SERVIDUMBRES DE 10.00 M. ELIMINANDO EL ÁREA DE GRAMA,
INSTALAR EL POSTE AL FINAL DE LA CALLE Y CON UNA LONGITUD MÁXIMA DE 60.00 M

DRENAJES PLUVIALES M. O. P.



RODADURA DE CARPETA ASFALTICA O IMPRIMACIÓN.
Y DOBLE SELLO CON CUNETETA PLUVIAL

