

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS



DECRETO EJECUTIVO No. 35

De 17 de Septiembre de 2026

Que crea el Programa Nacional de AbonoPaTi para la Adquisición de la Vivienda Nueva y establece otras disposiciones

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 establece como función esencial del Estado desarrollar una política nacional de vivienda destinada a facilitar el acceso de la población a una vivienda adecuada, y que la Ley 22 de 29 de julio de 1991 establece el marco general de la Política Nacional de Vivienda;

Que la Ley 97 de 21 de diciembre de 1998, que crea el Ministerio de Economía y Finanzas, establece entre sus funciones, en materia de inversiones públicas y desarrollo social, diseñar, normar y coordinar, con la colaboración de las demás dependencias del Estado y de acuerdo con la orientación del Órgano Ejecutivo, las propuestas de políticas públicas económicas, así como la estrategia social y la programación de las inversiones públicas, competencias dentro de las cuales se enmarca la participación del Ministerio en el diseño, administración, seguimiento y evaluación del presente Programa;

Que, en desarrollo de la política nacional de vivienda, el Órgano Ejecutivo ha establecido mecanismos de apoyo económico para facilitar el acceso de la población a una vivienda, entre ellos el Fondo Solidario de Vivienda, regulado mediante el Decreto Ejecutivo No. 306 de 31 de julio de 2020, cuya vigencia culminó el 30 de junio de 2024;

Que la Ley 468 de 24 de abril de 2025, modificada por la Ley 481 de 9 de septiembre de 2025, establece el Régimen de Intereses Preferenciales aplicable a préstamos hipotecarios elegibles destinados a la adquisición de viviendas nuevas;

Que el acceso a la vivienda nueva constituye una prioridad fundamental para las familias panameñas, con el propósito de contribuir a reducir el déficit habitacional y facilitar a los hogares que conforman su población objetivo la adquisición de una vivienda nueva, por lo que resulta conveniente establecer el Programa Nacional de AbonoPaTi;

Que el Programa promueve la participación conjunta del beneficiario y del Estado en la conformación del abono requerido para la adquisición de la vivienda, mediante un aporte propio del Beneficiario y el AbonoPaTi, como subsidio estatal no reembolsable, los cuales serán aplicados al precio de compra antes de determinar el monto definitivo del préstamo hipotecario, contribuyendo a reducir el capital a financiar y la letra mensual correspondiente;

Que el AbonoPaTi y el Régimen de Intereses Preferenciales constituyen beneficios jurídicamente independientes, sin perjuicio de que puedan utilizarse de manera interoperable para simplificar su tramitación y evitar la duplicidad de información y documentos;

Que la utilización de Panamá Conecta y de mecanismos de interoperabilidad permite simplificar la gestión del Programa, facilitar su acceso y fortalecer la transparencia, trazabilidad y control en la utilización de los recursos públicos;

Que la implementación del Programa deberá sujetarse a la disponibilidad presupuestaria y a criterios de sostenibilidad fiscal, correspondiendo al Ministerio de Economía y

Finanzas su administración, seguimiento, control y evaluación, mediante indicadores que permitan medir su desempeño, efectividad y contribución a la reducción del déficit habitacional;

DECRETA:

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1. Creación y objeto. Se crea el Programa Nacional de AbonoPaTi para la Adquisición de la Vivienda Nueva, en adelante el Programa, administrado por el Ministerio de Economía y Finanzas.

El Programa tendrá por objeto otorgar un subsidio estatal no reembolsable, denominado AbonoPaTi, destinado a complementar el aporte del Beneficiario para conformar el Abono total aplicable a la adquisición de una vivienda elegible mediante préstamo hipotecario. El Abono total aplicable se acreditará al precio de compra antes de determinar el monto definitivo del préstamo hipotecario, con el propósito de reducir el capital a financiar y la letra mensual correspondiente, y facilitar que el solicitante pueda cumplir con los parámetros de capacidad de pago establecidos por el acreedor hipotecario, conforme a las condiciones del presente Decreto Ejecutivo.

Para acceder al Programa, la persona y la operación hipotecaria deberán cumplir con las condiciones aplicables al Régimen de Intereses Preferenciales establecido en la Ley 468 de 24 de abril de 2025, sus modificaciones y reglamentación, así como con los requisitos adicionales establecidos en el presente Decreto Ejecutivo.

El Programa no sustituye, modifica, exceptúa ni flexibiliza los requisitos establecidos para el Régimen de Intereses Preferenciales.

La ejecución y desembolso del Programa estarán sujetos a disponibilidad presupuestaria.

Artículo 2. Finalidades. El Programa tendrá las siguientes finalidades:

1. Facilitar el acceso a una vivienda nueva destinada a residencia principal y permanente.
2. Reducir la barrera económica que representa el abono requerido para obtener un préstamo hipotecario, mediante un esquema de participación conjunta del beneficiario y del Estado en la conformación del abono total aplicable.
3. Reducir el monto de capital que deba financiar el beneficiario y, en consecuencia, la letra mensual del préstamo hipotecario.
4. Complementar, sin sustituirlo, el Régimen de Intereses Preferenciales.
5. Orientar los recursos públicos mediante criterios objetivos de focalización y sostenibilidad fiscal.
6. Simplificar la tramitación del beneficio mediante Panamá Conecta y mecanismos de interoperabilidad.
7. Evitar la duplicidad de información, documentos y trámites.
8. Garantizar la transparencia, trazabilidad y control de los recursos públicos.

Artículo 3. Principios. El Programa se regirá por los principios de focalización, equidad, sostenibilidad fiscal, eficiencia administrativa, transparencia, trazabilidad, interoperabilidad, transformación digital, buena fe y dato único.

En aplicación del principio de dato único, la información que haya sido registrada, obtenida o validada electrónicamente no deberá ser requerida nuevamente para la misma operación, salvo que resulte necesario actualizarla, aclararla o subsanarla.

Artículo 4. Definiciones. Para efectos del presente Decreto Ejecutivo:



1. **Abono total aplicable:** Monto que será aplicado al precio de compra de la Vivienda elegible antes de determinar el monto definitivo del préstamo hipotecario, integrado por el aporte del beneficiario y el AbonoPaTi, conforme a las condiciones establecidas en el presente Decreto Ejecutivo.
2. **Aporte del Beneficiario:** Monto que el beneficiario deberá cubrir con recursos propios para la adquisición de la vivienda elegible, cuyo monto mínimo será equivalente al uno por ciento (1%) del precio de compra, sin perjuicio de las sumas adicionales que deba aportar cuando sean necesarias para completar el abono requerido por el acreedor hipotecario.
3. **AbonoPaTi:** Subsidio estatal no reembolsable de tres mil balboas (B/.3,000.00), otorgado al Beneficiario para la adquisición de una vivienda elegible, conforme a las condiciones establecidas en el presente Decreto Ejecutivo.
4. **Beneficiario:** Persona natural a cuyo favor haya sido aprobado el AbonoPaTi y asignado el cupo correspondiente conforme al presente Decreto Ejecutivo. El beneficiario deberá tener la condición de deudor hipotecario conforme a la Ley 468 de 24 de abril de 2025, sus modificaciones y reglamentación, al momento del perfeccionamiento de la operación hipotecaria.
5. **Acreedor hipotecario:** Persona jurídica comprendida en la definición establecida en la Ley 468 de 24 de abril de 2025 y sus modificaciones, que se encuentren registradas conforme a la reglamentación del Régimen de Intereses Preferenciales y habilitada para operar mediante Panamá Conecta. Para efectos del Programa, no se requerirá un registro adicional al previsto para dicho Régimen.
6. **Expediente electrónico:** Conjunto de información, registros, actuaciones, validaciones y decisiones relacionadas con una solicitud del AbonoPaTi.
7. **Interoperabilidad:** Capacidad de los sistemas participantes para intercambiar y utilizar información de manera segura, estandarizada, oportuna y trazable.
8. **Panamá Conecta:** Plataforma tecnológica administrada por la Autoridad Nacional para la Innovación Gubernamental utilizada para la gestión electrónica del Programa. Las referencias a Panamá Conecta contenidas en el presente Decreto Ejecutivo se entenderán igualmente aplicables a la plataforma tecnológica que en el futuro la sustituya.
9. **Solicitante:** Persona natural que se registra en Panamá Conecta para solicitar el AbonoPaTi y que mantendrá dicha condición hasta que se produzca su aprobación.
10. **Vivienda Elegible:** Vivienda nueva destinada a residencia principal, conforme a las definiciones y condiciones establecidas en la Ley 468 de 24 de abril de 2025, sus modificaciones y reglamentación, cuyo precio de compra no exceda de ochenta mil balboas (B/.80,000.00) y que cumpla con los demás requisitos establecidos en el presente Decreto Ejecutivo.

CAPÍTULO II

Administración y Gestión Digital

Artículo 5. Administración y gestión digital. El Ministerio de Economía y Finanzas administrará el Programa y será responsable de la aprobación del AbonoPaTi, el desembolso de los recursos y su seguimiento, control y evaluación.

La tramitación del Programa se realizará a través de Panamá Conecta, administrada tecnológicamente por la Autoridad Nacional para la Innovación Gubernamental. La automatización y la interoperabilidad constituirán la regla general para la verificación de requisitos, determinación y aprobación del AbonoPaTi, seguimiento y demás actuaciones del Programa, cuando resulte legal y técnicamente posible.

Las actuaciones que por disposición constitucional o legal requieran la intervención de una autoridad competente se realizarán conforme a la normativa aplicable.

Artículo 6. Interoperabilidad y dato único. Panamá Conecta utilizará preferentemente la información disponible en registros, sistemas y fuentes oficiales y reutilizará la información común con el Régimen de Intereses Preferenciales, evitando requerir



nuevamente datos o documentos que puedan ser obtenidos o validados electrónicamente.

La tramitación de ambos beneficios será jurídicamente independiente y la aprobación de uno no implicará la aprobación del otro.

El Reglamento Operativo establecerá los mecanismos de interoperabilidad, validación, seguridad, trazabilidad, acceso a la información y contingencia necesarios para la operación del Programa.

CAPÍTULO III

Beneficiarios y Viviendas Elegibles

Artículo 7. Beneficiarios y requisitos. Podrá acceder al Programa la persona natural que cumpla con los siguientes requisitos:

1. Registrarse en Panamá Conecta, presentar la solicitud del AbonoPaTi y autorizar la consulta, validación y utilización de la información necesaria para verificar el cumplimiento de los requisitos del Programa.
2. Cumplir con las condiciones aplicables al deudor hipotecario conforme al Régimen de Intereses Preferenciales.
3. Contar con la aprobación de un préstamo hipotecario para la adquisición de la vivienda.
4. Adquirir una vivienda elegible.
5. No haber recibido previamente el AbonoPaTi establecido mediante el presente Decreto Ejecutivo u otro equivalente.
6. Cumplir con los demás requisitos establecidos en el presente Decreto Ejecutivo.

CAPÍTULO IV

AbonoPaTi, Aporte del Beneficiario

Artículo 8. Determinación y aplicación del Abono total aplicable. El Abono total aplicable estará integrado por:

1. El Aporte del Beneficiario, cuyo monto mínimo será equivalente al uno por ciento (1%) del precio de compra de la vivienda elegible; y
2. El AbonoPaTi de tres mil balboas (B/.3,000.00).

Cuando la suma del AbonoPaTi y del aporte mínimo del beneficiario sea inferior al abono requerido por el acreedor hipotecario para la operación, el beneficiario deberá cubrir con recursos propios la diferencia necesaria para completar dicho abono.

El abono total aplicable será aplicado al precio de compra antes de determinar el monto definitivo del préstamo hipotecario, reduciendo el capital a financiar.

El AbonoPaTi será personal, intransferible y se otorgará por una sola vez. No podrá ser cedido, transferido, entregado directamente al beneficiario ni aplicado a un fin distinto de la operación para la cual haya sido aprobado.

CAPÍTULO V

Tramitación del AbonoPaTi

Artículo 9. Registro y solicitud del AbonoPaTi. Para acceder al Programa, el Solicitante deberá registrarse en Panamá Conecta, presentar la solicitud del AbonoPaTi y autorizar la consulta, validación y utilización de la información necesaria para verificar el cumplimiento de los requisitos del Programa y tramitar su solicitud.



Panamá Conecta realizará las validaciones que puedan efectuarse mediante interoperabilidad con registros, sistemas y fuentes oficiales, cuando resulte legal y técnicamente posible.

El acreedor hipotecario completará o validará en Panamá Conecta la información que le corresponda respecto de la vivienda y del préstamo hipotecario.

La información disponible en Panamá Conecta o en registros, sistemas y fuentes oficiales no será requerida nuevamente, salvo que resulte necesario actualizarla, aclararla o subsanar alguna inconsistencia.

El Reglamento Operativo establecerá los requisitos de información, los mecanismos de autorización y validación y los demás aspectos necesarios para la presentación y tramitación de la solicitud.

Artículo 10. Expediente electrónico. Panamá Conecta mantendrá un expediente electrónico para cada solicitud del Programa, en el que quedarán registradas las actuaciones, validaciones, decisiones y demás información necesaria para garantizar la trazabilidad de su tramitación.

El expediente podrá vincularse electrónicamente con la operación correspondiente al Régimen de Intereses Preferenciales, sin que ello implique la unificación jurídica de ambos procedimientos.

Artículo 11. Aprobación del AbonoPaTi, asignación y vigencia del cupo. Una vez que el acreedor hipotecario registre en Panamá Conecta la aprobación del préstamo hipotecario y se encuentren cumplidos y validados los requisitos aplicables para esta etapa, Panamá Conecta verificará la disponibilidad de recursos del Programa y, de existir disponibilidad, se aprobará el AbonoPaTi y se asignará el cupo correspondiente.

A partir de la asignación del cupo se dispondrá de un plazo inicial de tres (3) meses para concluir la construcción de la vivienda y obtener el correspondiente permiso de ocupación. Este plazo podrá prorrogarse, por una sola vez, hasta por tres (3) meses adicionales, conforme a los criterios y condiciones establecidos en el Reglamento Operativo.

Una vez obtenido el permiso de ocupación, se dispondrá de un plazo adicional máximo de dos (2) meses para formalizar la operación e inscribir definitivamente en el Registro Público de Panamá la escritura pública de compraventa y préstamo hipotecario.

Vencidos los plazos aplicables sin que se haya acreditado la inscripción definitiva, la aprobación quedará sin efecto, el cupo será liberado y los recursos correspondientes serán reincorporados al saldo disponible del Programa.

La aprobación del AbonoPaTi y la asignación del cupo no darán lugar a su desembolso.

El Ministerio de Economía y Finanzas desembolsará el AbonoPaTi directamente al acreedor hipotecario únicamente después de verificada la inscripción definitiva de la escritura pública en el Registro Público de Panamá.

Las verificaciones previstas en este artículo se realizarán preferentemente mediante Panamá Conecta y mecanismos de interoperabilidad con las fuentes oficiales correspondientes, cuando resulte legal y técnicamente posible. El Reglamento Operativo establecerá los procedimientos, plazos operativos y mecanismos de validación necesarios para su aplicación.

CAPÍTULO VI

Disponibilidad Presupuestaria, Control y Evaluación



Artículo 12. Disponibilidad presupuestaria. El Ministerio de Economía y Finanzas determinará para cada vigencia fiscal el monto máximo que podrá destinarse al Programa, conforme a las asignaciones presupuestarias legalmente autorizadas.

La aprobación del AbonoPaTi y la asignación de cupos estarán sujetas a la disponibilidad de recursos. Panamá Conecta llevará el control automatizado de los cupos asignados, desembolsados, liberados y del saldo disponible.

Los cupos que queden sin efecto serán liberados y podrán ser reasignados dentro de la misma vigencia fiscal, conforme a las normas presupuestarias aplicables.

Artículo 13. Orden de asignación de cupos. Los cupos del Programa serán asignados conforme al orden en que las solicitudes hayan cumplido y validado los requisitos establecidos para la aprobación del AbonoPaTi y la asignación del cupo, sujeto a la disponibilidad existente dentro del monto máximo anual asignado al Programa.

Panamá Conecta determinará y registrará automáticamente dicho orden con base en la fecha y hora en que se complete la última validación requerida para la asignación del cupo.

La sola presentación de la solicitud o el cumplimiento parcial de los requisitos no otorgarán prioridad para la asignación de cupos.

Artículo 14. Pérdida del beneficio y recuperación de recursos. Cuando, después de aprobado el AbonoPaTi y antes de su desembolso, se determine el incumplimiento de alguno de los requisitos o condiciones para su otorgamiento, la aprobación quedará sin efecto y el cupo será liberado.

Cuando el AbonoPaTi hubiera sido obtenido o aplicado indebidamente, procederá la recuperación de los recursos respecto de quien resulte responsable, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan.

El Reglamento Operativo establecerá los procedimientos de verificación, suspensión preventiva y recuperación de los recursos, garantizando la trazabilidad de las actuaciones y el derecho de defensa de los interesados.

Artículo 15. Responsabilidad del acreedor hipotecario. El acreedor hipotecario será responsable de la exactitud de la información que registre, valide o certifique para el Programa, de acreditar el aporte del beneficiario y de la correcta aplicación del AbonoPaTi conforme al presente Decreto Ejecutivo.

Asimismo, deberá restituir los recursos cuando el desembolso o la aplicación indebida del AbonoPaTi sea atribuible a información incorrecta registrada, validada o certificada por este o a actuaciones bajo su responsabilidad.

El acreedor hipotecario no será responsable por hechos, declaraciones falsas u omisiones atribuibles exclusivamente al solicitante o beneficiario que no hubieran podido ser razonablemente detectados mediante las verificaciones que le correspondan.

Artículo 16. Seguimiento, control y evaluación. El Ministerio de Economía y Finanzas ejercerá el seguimiento y control del Programa y podrá efectuar las verificaciones, conciliaciones y auditorías necesarias para comprobar la correcta utilización de los recursos.

Panamá Conecta mantendrá la trazabilidad y disponibilidad de la información y actuaciones relacionadas con el Programa, conforme a la normativa aplicable.

El Ministerio de Economía y Finanzas monitoreará y evaluará periódicamente el desempeño y los resultados del Programa, al menos cada dos (2) años, mediante



indicadores que permitan determinar su efectividad en la reducción del déficit habitacional, su focalización, cobertura, impacto sobre el acceso a la vivienda, su costo y sostenibilidad fiscal. Los resultados de estas evaluaciones servirán de base para determinar la necesidad de mantener, ajustar, focalizar o terminar anticipadamente el programa, aun cuando no se haya alcanzado la fecha máxima de vigencia.

CAPÍTULO VII

Disposiciones Finales

Artículo 17. Reglamento Operativo. El Ministerio de Economía y Finanzas aprobará, mediante resolución, el Reglamento Operativo del Programa.

El Reglamento Operativo establecerá los procedimientos, estados de tramitación, reglas de negocio y validaciones automatizadas, plazos operativos, mecanismos de interoperabilidad y conciliación, mecanismos de alerta para la subsanación de inconsistencias o incidencias, criterios de niveles de servicio, indicadores para medir la eficiencia, efectividad y sostenibilidad fiscal, y demás aspectos necesarios para la ejecución del Programa.

El Reglamento Operativo no podrá modificar los requisitos sustantivos del Programa, el límite máximo del precio de compra de las viviendas, el monto del AbonoPaTi por Beneficiario, el porcentaje mínimo del precio de compra correspondiente al Aporte del Beneficiario, ni los demás límites o condiciones sustantivas establecidos en el presente Decreto Ejecutivo.

Las reglas de negocio y validaciones automatizadas deberán limitarse a ejecutar los requisitos y condiciones establecidos en el presente Decreto Ejecutivo y en la normativa aplicable y no podrán crear requisitos sustantivos adicionales para acceder al Programa.

La puesta en funcionamiento del Programa estará sujeta a la aprobación del Reglamento Operativo y al cumplimiento de las condiciones presupuestarias y tecnológicas previstas en el presente Decreto Ejecutivo.

El Reglamento Operativo establecerá las funcionalidades y mecanismos de seguridad, trazabilidad, interoperabilidad, control y contingencia necesarios para el funcionamiento del Programa.

Artículo 18. Implementación tecnológica. El Ministerio de Economía y Finanzas y la Autoridad Nacional para la Innovación Gubernamental coordinarán la implementación y actualización de los mecanismos tecnológicos y de interoperabilidad necesarios para la operación del Programa.

Artículo 19. Modificación de parámetros. Cualquier modificación de los parámetros sustantivos del Programa deberá contar con un análisis previo del Ministerio de Economía y Finanzas sobre su disponibilidad presupuestaria, sostenibilidad fiscal e impacto sobre las finanzas públicas.

Artículo 20. Duración del Programa. El Programa Nacional de AbonoPaTi tendrá una duración hasta el 31 de diciembre de 2030 o hasta que el déficit habitacional nacional alcance el 5.0% o menos, lo que ocurra primero. A partir de ese momento no podrán presentarse nuevas solicitudes ni asignarse nuevos cupos.

Las solicitudes que, al momento de la terminación del Programa, cuenten con un cupo asignado podrán continuar su tramitación hasta su conclusión, conforme a los plazos, requisitos y condiciones establecidos en el presente Decreto Ejecutivo y su Reglamento Operativo.

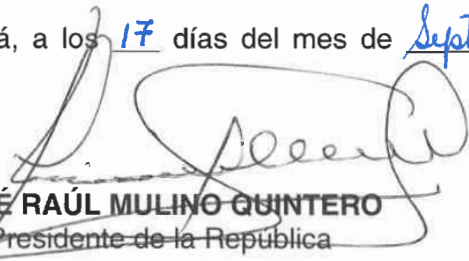
Artículo 21. Vigencia. El presente Decreto Ejecutivo comenzará a regir a partir de su promulgación en la Gaceta Oficial.



FUNDAMENTO DE DERECHO: Artículo 117 y numeral 14 del artículo 184 de la Constitución Política de la República de Panamá; Ley 22 de 29 de julio de 1991; Ley 97 de 21 de diciembre de 1998 y sus modificaciones; Ley 468 de 24 de abril de 2025, modificada por la Ley 481 de 9 de septiembre de 2025; y demás disposiciones legales aplicables.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en la ciudad de Panamá, a los 17 días del mes de Septiembre de dos mil veintiséis (2026).


JOSE RAÚL MULINO QUINTERO
Presidente de la República



FELIPE EDUARDO CHAPMAN ARIAS
Ministro de Economía y Finanzas

