ASAMBLEA NACIONAL
SECRETARÍA GENERAL
Trámite Legislativo
2024 - 2029

Código AN_SG_10
Versión 0
Fecha de versión 7-may-2024

		PERIODO LEGISLATIVO	2026 - 2027
Anteproyecto de Ley N°	135	Proyecto de Ley N°	764
Ley N°		Gaceta Oficial	
Etapa	PENDIENTE DE I DEBATE		

INFORMACIÓN GENERAL

Fecha de Presentación	12-ago-26	Comisión	INFRAESTRUCTURA PUBLICA Y ASUNTOS DEL CANAL
Título	QUE CREA EL PROGRAMA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y TERRITORIAL Y ESTABLECE EL RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUBSIDIO PARA LA ADQUISICIÓN DE LA PRIMERA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y DICTA OTRAS DISPOSICIONES.		
Proponente:	**HD Bloise Iglesias, Jorge Isaac**		
	HD Campos Lima, Miguel Ángel	HD González López, Jorge Alberto	
	HD Ulate Rodríguez, Lenín Alberto	HD Duke Walker, Luis Henrique	
	HD Chong Smith, Yamireliz Daymirelkis		

DEBATES

Fecha de Prohijamiento	28-oct-26
Fecha de I Debate	
Fecha de II Debate	
Fecha de III Debate	

Observaciones:	

ANTEPROYECTO DE LEY N°0135
COMISIÓN DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA Y ASUNTOS DEL CANAL.

Panamá, 12 de agosto de 2026.

ASAMBLEA NACIONAL
SECRETARÍA GENERAL
Presentación 12/8/26
Hora 5:34
A Debate

Honorable
Diputada Shirley Castañedas
Presidenta Asamblea Nacional

Señora Presidenta:

Haciendo uso de la iniciativa legislativa que me confiere el artículo 108 del Reglamento Orgánico del Régimen Interno de la Asamblea Nacional, y actuando en mi condición de Diputado de la República, presento al pleno de la Asamblea Nacional el presente Anteproyecto de Ley, **"Que crea el Programa de integración social y territorial y establece el régimen jurídico para la adquisición de la primera vivienda de interés social y dicta otras disposiciones",** el cual merece la siguiente exposición de motivos:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución Política de la República de Panamá reconoce que el acceso a una vivienda digna constituye uno de los pilares fundamentales para el desarrollo integral de la persona, la protección de la familia y la cohesión social.

El artículo 117 de la Constitución establece expresamente que el Estado desarrollará una política nacional de vivienda destinada a garantizar el goce efectivo de este derecho, prestando especial atención a las familias y sectores de menores ingresos. Este mandato constitucional trasciende la simple construcción de viviendas; impone a los poderes públicos la obligación permanente de diseñar políticas públicas que permitan a los ciudadanos acceder a una solución habitacional segura, adecuada y económicamente asequible.

La vivienda constituye mucho más que un bien patrimonial. Representa el espacio donde se desarrolla la vida familiar, se garantiza la privacidad, se protege la salud y se fortalecen las oportunidades de movilidad social. Diversos organismos internacionales, entre ellos las Naciones Unidas, han reconocido que el acceso a una vivienda adecuada guarda una relación directa con el ejercicio efectivo de otros derechos fundamentales como la salud, la educación, la seguridad, el trabajo y el desarrollo humano.

En Panamá, el crecimiento demográfico, la urbanización acelerada, el incremento sostenido del valor del suelo, el aumento del costo de los materiales de construcción y las mayores exigencias para acceder al crédito hipotecario han convertido la adquisición de una primera vivienda en uno de los principales desafíos económicos que enfrentan miles de familias panameñas.

Esta realidad exige que el Estado fortalezca sus instrumentos de política habitacional, procurando que el acceso a la vivienda no dependa exclusivamente de la capacidad económica inmediata de los hogares, sino también de mecanismos públicos que permitan reducir las barreras de entrada al mercado formal de vivienda.

Por ello, las políticas públicas en materia de vivienda deben entenderse no como un gasto público asistencial, sino como una inversión social con importantes retornos económicos y fiscales. Cada vivienda construida genera empleo directo e indirecto, dinamiza la industria nacional, fortalece el sistema financiero mediante la colocación de créditos hipotecarios y contribuye al desarrollo ordenado de las comunidades.

En consecuencia, el presente Anteproyecto de Ley responde al mandato constitucional de garantizar una política pública permanente que facilite el acceso a la primera vivienda de interés social, procurando que esta política cuente con estabilidad jurídica, estabilidad financiera, criterios objetivos de asignación, mecanismos adecuados de fiscalización y una administración transparente de los recursos públicos.

Con el propósito de facilitar el acceso de las familias panameñas a una vivienda propia, el Estado panameño adoptó, desde el año 2009, una política pública basada en la entrega de un aporte económico directo destinado a complementar el financiamiento hipotecario para la adquisición de viviendas de interés social.

Esta política se materializó inicialmente mediante el Decreto Ejecutivo No. 55 de 25 de agosto de 2009 y posteriormente fue objeto de diversas modificaciones orientadas a ampliar su cobertura, ajustar sus parámetros económicos y mejorar sus procedimientos administrativos.

Como resultado de esa evolución normativa, el Órgano Ejecutivo expidió el Decreto Ejecutivo No. 393 de 16 de diciembre de 2014, mediante el cual reorganizó integralmente el programa, creó formalmente el Fondo Solidario de Vivienda, estableció sus requisitos de elegibilidad, reguló las responsabilidades institucionales del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, del Banco Nacional de Panamá, de las entidades financieras participantes y de los promotores inmobiliarios, además de incorporar una normativa especial de desarrollo urbano mediante la creación de la Zona Residencial Bono Solidario (RBS).

Desde entonces, el Fondo Solidario de Vivienda ha permitido que miles de familias panameñas puedan acceder a una vivienda propia mediante un subsidio estatal que reduce significativamente el monto del financiamiento hipotecario requerido para la compra de una primera vivienda.

La experiencia acumulada durante más de quince años demuestra que el Fondo Solidario de Vivienda ha trascendido la naturaleza de un programa administrativo temporal para convertirse en uno de los principales instrumentos de la política habitacional del Estado panameño. Precisamente por ello, resulta necesario dotarlo de un fundamento legal permanente que garantice su estabilidad institucional, fortalezca la seguridad jurídica de sus beneficiarios y permita su evolución conforme a las necesidades económicas y sociales del país, pero entendiendo el problema de fondo, que no fue el monto del incentivo, sino que el programa se lanzó y expandió sin un mecanismo de pago condicionado a hitos verificables y sin presupuesto plurianual que respaldar los compromisos que se iban generando.

El instrumento que acreditaba el beneficio otorgado era una Resolución administrativa, cuyo cobro efectivo podía quedar sujeto a trámites o revisiones adicionales dentro del MIVIOT, sin garantía de que existiera partida disponible al momento de solicitarlo.

Es por ésto, que la política habitacional también debe analizarse desde una perspectiva económica y dotarla de seguridad financiera. Para ello se deben establecer dos pilares fundamentales: 1. Un Certificado de Subsidio Habitacional endosable que se hace exigible únicamente cuando la vivienda queda escriturada e inscrita a favor del beneficiario y 2. Una partida presupuestaria anual dentro de la Ley de Presupuestos, con reconocimiento explícito de arrastre para los compromisos ya adquiridos en años anteriores.

El sector de la construcción constituye uno de los mayores generadores de empleo del país y mantiene un efecto multiplicador sobre numerosas actividades productivas, entre ellas la

industria de materiales de construcción, el transporte, los servicios profesionales, el comercio, el sistema financiero y la producción nacional.

De acuerdo con información del Instituto Nacional de Estadística y Censo, la economía panameña registró un crecimiento del 4.4 % durante 2025, mientras que la construcción continúa representando un componente relevante de la actividad económica nacional.

La Cámara Panameña de la Construcción ha señalado reiteradamente que las políticas públicas que incentivan la adquisición de viviendas de interés social constituyen una herramienta fundamental para reducir el déficit habitacional, dinamizar la inversión privada y generar empleo formal, destacando la necesidad de brindar estabilidad jurídica e incentivos permanentes al sector.

Precisamente por ello, el Programa de integración social y territorial no debe entenderse únicamente como un subsidio social. Se trata de una inversión pública con un elevado efecto multiplicador sobre la economía nacional.

Cada balboa invertido en facilitar el acceso a la primera vivienda genera actividad económica, moviliza inversión privada, incrementa la colocación de créditos hipotecarios, fortalece la formalización del empleo y contribuye al crecimiento del producto interno bruto.

Desde esta perspectiva, consolidar un régimen legal permanente para este programa representa una política de desarrollo económico y social que combina la protección del derecho a la vivienda con el estímulo a la inversión privada y la generación de empleo.

La estabilidad jurídica constituye un elemento indispensable para cualquier política pública que involucre inversiones de largo plazo. La adquisición de una vivienda supone decisiones financieras que comprometen a las familias durante veinte o treinta años; del mismo modo, los desarrolladores inmobiliarios realizan inversiones significativas en adquisición de terrenos, urbanización, infraestructura y construcción, mientras que las entidades bancarias estructuran productos hipotecarios cuya recuperación depende de horizontes igualmente prolongados.

Este Anteproyecto de Ley busca establecer mediante ley los principios, objetivos, derechos, obligaciones y mecanismos de control que deben regir el programa, dejando a la reglamentación los aspectos técnicos susceptibles de actualización periódica, tales como los parámetros económicos, los procedimientos administrativos y las especificaciones constructivas.

Este modelo fortalece la seguridad jurídica, preserva la flexibilidad administrativa y asegura que las decisiones fundamentales sobre una política pública de alto impacto social sean adoptadas mediante el procedimiento legislativo previsto por la Constitución.

H.D JORGE BLOISE
Diputado de la República
Circuito 8-4

ANTEPROYECTO DE LEY N°0135
COMISIÓN DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA Y ASUNTOS DEL CANAL.

ASAMBLEA NACIONAL
SECRETARÍA GENERAL
Presentación 12/8/26
Hora 5:34
A Debate

ANTEPROYECTO DE LEY No.___

(del ____ de _____ de 2026)

"Que crea el Programa de integración social y territorial y establece el régimen jurídico del subsidio para la adquisición de la primera vivienda de interés social y dicta otras disposiciones",

LA ASAMBLEA NACIONAL

DECRETA:

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto. La presente Ley tiene por objeto crear el Programa de integración social y territorial, como una política pública del Estado, destinada a facilitar el acceso de las familias panameñas a su primera vivienda de interés social mediante el otorgamiento de un aporte económico no reembolsable, administrado conforme a los principios de equidad, transparencia, eficiencia, sostenibilidad fiscal y seguridad jurídica.

Artículo 2. Finalidad. El Programa de integración social y territorial tendrá como finalidad:

1. Facilitar el acceso de las familias panameñas a una primera vivienda digna.
2. Contribuir a la reducción del déficit habitacional nacional.
3. Promover el desarrollo urbano ordenado.
4. Incentivar la construcción de viviendas de interés social.
5. Generar empleo y dinamizar la economía nacional mediante el fortalecimiento del sector construcción.
6. Garantizar la estabilidad de una política pública permanente de acceso a la vivienda.

Artículo 3. Ámbito de aplicación. Las disposiciones de la presente Ley serán aplicables en todo el territorio nacional y regirán el otorgamiento, administración, supervisión y fiscalización del Programa de integración social y territorial, así como las obligaciones de las instituciones públicas, entidades financieras y promotores que participen en su ejecución.

Artículo 4. Principios. La interpretación y aplicación de esta Ley se regirá por los siguientes principios:

1. Derecho a la vivienda digna.
2. Interés público.
3. Equidad territorial.
4. Transparencia.
5. Rendición de cuentas.
6. Responsabilidad fiscal.
7. Seguridad jurídica.
8. Eficiencia administrativa.
9. Buena fe.
10. Coordinación interinstitucional.
11. Simplificación administrativa.
12. Desarrollo urbano sostenible.

Artículo 5: Definiciones. Para los propósitos de esta ley, se entenderá por:

1. **Beneficiario**: Persona natural que cumple los requisitos establecidos en esta Ley para recibir el aporte económico del Programa.
2. **Cuadro familiar:** El Beneficiario, su cónyuge o conviviente en unión de hecho reconocida, hijos menores de edad o hasta 25 años si estudian, y personas con discapacidad a su cargo, que compartan el mismo techo.
3. **Primera vivienda:** La primera solución habitacional adquirida por el beneficiario para residencia principal, conforme a los requisitos que establezca la presente Ley y su reglamentación.
4. **Certificado de Subsidio Habitacional:** Es el Certificado que emitirá el Ministerio de Vivienda en el momento en que el beneficio es otorgado al beneficiario.
5. **Promotor:** Persona natural o jurídica autorizada para desarrollar proyectos habitacionales elegibles.
6. **Entidad financiera participante:** Banco oficial o privado autorizado para otorgar financiamiento hipotecario dentro del Programa.
7. **Vivienda de interés social:** vivienda nueva destinada a satisfacer la necesidad habitacional de familias con ingresos mensuales de hasta B/.2,000.00 y cuyo precio de venta no exceda el monto establecido en esta Ley.
8. **CPP:** Carta Promesa de Pago emitida por la entidad financiera participante para dar cumplimiento al pago del Certificado de Subsidio Habitacional.
9. **Zona RBS:** Zona residencial de bono solidario.

CAPÍTULO II
DEL PROGRAMA FONDO NACIONAL DE VIVIENDA SOLIDARIA.

Artículo 6. Se crea el Programa de integración social y territorial en adelante "el Programa", como una política pública del Estado destinada a facilitar a través de un Fondo Nacional de Vivienda Solidaria, en adelante "El Fondo", el acceso a la primera vivienda de interés social mediante el otorgamiento de un aporte económico estatal, por cuadro familiar, de carácter intransferible, no reembolsable, para familias de bajos ingresos que serán destinados para la adquisición de una unidad habitacional nueva, cuyo precio de venta no exceda suma detallada en esta ley, sin incluir el monto correspondiente a los gastos legales y de cierre de la transacción, de conformidad con las disposiciones de la presente Ley y su reglamentación.

El Programa será administrado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las competencias que correspondan a otras entidades públicas y privadas conforme a esta Ley.

Artículo 7. El Programa constituye un instrumento de política pública en materia de vivienda y desarrollo social.

Su continuidad no podrá ser suspendida ni eliminada mediante decreto ejecutivo u otro acto administrativo de inferior jerarquía normativa, salvo los ajustes operativos que expresamente autorice esta Ley.

Artículo 8. Corresponderá al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial:

1. Administrar el Programa.
2. Aprobar las solicitudes conforme a la presente Ley.
3. Llevar el Registro Nacional de Beneficiarios.
4. Mantener un Registro Nacional de Proyectos Elegibles en su página web.
5. Supervisar el cumplimiento de los requisitos.
6. Coordinar la ejecución con las entidades financieras participantes.

7. Elaborar el presupuesto anual requerido para la ejecución del Programa.
8. Publicar en sus portales web periódicamente los indicadores de gestión.
9. Presentar a la Asamblea Nacional el informe anual previsto en esta Ley.
10. Se establecerá 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 su reglamentación.

Artículo 9. El Fondo Solidario de Vivienda estará integrado por:

1. Las partidas consignadas anualmente en el Presupuesto General del Estado.
2. Recursos provenientes de créditos extraordinarios legalmente aprobados.
3. Donaciones nacionales o internacionales aceptadas conforme a la ley.
4. Recursos provenientes de organismos multilaterales destinados a programas habitacionales.
5. Rendimientos financieros que generen sus recursos.
6. Cualquier otro ingreso que la ley autorice.

Los recursos del Fondo estarán destinados exclusivamente al cumplimiento de los objetivos establecidos en esta Ley.

Artículo 10. Los recursos del Fondo tendrán destinación específica y no podrán utilizarse para financiar gastos de funcionamiento del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial ni de ninguna otra entidad pública.

Únicamente podrán destinarse al otorgamiento de los beneficios previstos en esta Ley y a los costos estrictamente necesarios para su administración, en los términos que establezca la reglamentación.

Artículo 11. El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial incluirá anualmente en su anteproyecto de presupuesto la estimación de los recursos necesarios para garantizar la continuidad del Programa, sustentada en estudios técnicos que consideren, entre otros factores:

1. El déficit habitacional nacional.
2. La demanda proyectada.
3. La disponibilidad presupuestaria.
4. El comportamiento del mercado inmobiliario.
5. La ejecución histórica del Programa.

Artículo 12. Cada Certificado de Subsidio Habitacional emitido llevará asociada una partida presupuestaria individualizada dentro del Fondo, reservada exclusivamente para su pago. Si dicha partida no se convierte en desembolso efectivo dentro del año fiscal en que fue emitido el Certificado, tendrá arrastre presupuestario automático a los años fiscales siguientes, sin necesidad de trámite adicional, hasta su efectivo pago, con carácter preferente frente a los nuevos compromisos del Programa. El Ministerio de Economía y Finanzas incluirá anualmente en el Presupuesto General del Estado el monto correspondiente a los compromisos con arrastre de años anteriores.

El beneficio otorgado mediante esta Ley pertenece al Beneficiario que cumple los requisitos legales; su exigibilidad no podrá quedar sujeta a la disponibilidad presupuestaria discrecional del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial en un año fiscal determinado.

CAPÍTULO III
DE LOS BENEFICIARIOS DEL PROGRAMA

Artículo 13. Podrán ser beneficiarias del Programa las personas naturales, panameñas, que cumplan los requisitos establecidos en la presente Ley y su reglamentación.

Artículo 14. El aporte económico otorgado por el Estado tendrá como finalidad facilitar la adquisición de la primera vivienda de interés social destinada a residencia principal y permanente del beneficiario y su núcleo familiar. El beneficio previsto en esta Ley únicamente podrá aplicarse para la adquisición de viviendas nuevas cuyo precio de venta no exceda de ciento veinte mil balboas con 00/100 (B/120,000.00) incluyendo edificación y lote, a nivel nacional, sin incluir el monto correspondiente a los gastos legales y de cierre de la transacción.

El beneficio será personal, único, no reembolsable e intransferible. Este aporte económico 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 hasta el tercer grado de consanguinidad y el primero de afinidad.

El Estado otorgará a cada beneficiario un aporte económico único, directo y no reembolsable, priorizando a los más vulnerables de acuerdo a la siguiente tabla:

Ingreso por cuadro familiar	% máximo de subsidio Estatal sobre el precio de venta de la vivienda
Hasta B/.800.00	10%
De B/.801 hasta B/.1,200	8%
De B/.1,200 hasta B/.1,600	6.7%
De B/.1,601 hasta B/.2,000	5.3%

Este subsidio será aplicado como abono para la adquisición de la primera vivienda, y será pagadero a la promotora de vivienda a través de la Carta de Promesa de Pago una vez la propiedad se encuentre debidamente inscrita en el registro público a nombre del beneficiario.

Artículo 15. Para acceder al Programa, el solicitante deberá cumplir, como mínimo, con los siguientes requisitos:

1. Presentar una Declaración Jurada de Ingreso Familiar 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.
2. Ser mayor de edad o legalmente emancipado.
3. Ser panameño.
4. Adquirir una vivienda destinada a residencia principal.
5. No haber sido beneficiario previamente del Programa Nacional del Fondo Solidario de Vivienda o de otro subsidio estatal equivalente para la adquisición de una primera vivienda, salvo las excepciones previstas en la presente Ley.
6. No tener propiedad inscrita en registro público, acreditada por medio de Certificado de No propiedad de esta institución.
7. Que el ingreso mensual bruto del núcleo familiar no exceda la suma de dos mil balboas con 00/100 (B/.2,000.00).
8. Para trabajadores asalariados, se requiere certificación de ingresos del empleador y últimos seis meses de planilla CSS. Para trabajadores independientes, se requiere verificación mediante visita domiciliaria por trabajador social certificado, declaración

de renta de los 2 últimos años. En ambos casos complementada con declaración jurada notariada.

9. Cumplir los requisitos que exijan las entidades financieras participantes para el otorgamiento del crédito hipotecario, cuando corresponda.

Artículo 16. Se entenderá por primera vivienda aquella respecto de la cual ninguno de los adquirentes haya sido propietario de otra vivienda destinada a uso residencial, salvo las excepciones que establezca esta Ley o su reglamentación por razones de interés social debidamente justificadas.

Artículo 17. Ninguna persona podrá recibir más de una vez el beneficio contemplado en esta Ley. Tampoco podrá otorgarse el subsidio cuando se determine que el solicitante obtuvo previamente otro beneficio estatal de naturaleza equivalente para la adquisición de una vivienda, salvo disposición legal expresa.

La comprobación de información falsa dará lugar a la revocatoria del beneficio, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas y penales correspondientes.

Artículo 18. El beneficio previsto en esta Ley podrá ser compatible con otros incentivos estatales destinados a facilitar el acceso al crédito hipotecario, siempre que la ley que los regule no disponga lo contrario y que dicha acumulación no implique una duplicidad de subsidios con el mismo objeto.

Artículo 19. En igualdad de condiciones, el Programa procurará priorizar a:

1. Familias con hijos menores de edad.
2. Hogares encabezados por mujeres.
3. Personas con discapacidad o familias que tengan bajo su cuidado personas con discapacidad.
4. Adultos mayores que constituyan hogares unipersonales o bipersonales.
5. Jóvenes que adquieran su primera vivienda.
6. Servidores públicos de áreas de difícil acceso.

La reglamentación desarrollará criterios objetivos de priorización, garantizando igualdad de oportunidades y prohibiendo cualquier forma de discriminación.

CAPÍTULO IV

OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS.

Artículo 20. La vivienda adquirida mediante el Programa deberá destinarse a residencia principal y permanente del beneficiario.

Artículo 21. Deber de información. Los beneficiarios deberán suministrar información veraz y completa durante todas las etapas del procedimiento y comunicar oportunamente cualquier hecho que pueda afectar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente Ley.

Artículo 22. <u>Fiscalización posterior</u>. El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial

podrá realizar verificaciones posteriores al otorgamiento del beneficio para comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente Ley.

Cuando se determine que el beneficio fue obtenido mediante fraude, ocultamiento de información o incumplimiento grave de los requisitos legales, procederá su revocatoria conforme al debido proceso administrativo, sin perjuicio de las acciones judiciales correspondientes.

La fiscalización prevista en este artículo se ejerce sobre el Beneficiario y en ningún caso afecta, suspende ni condiciona el derecho de cobro del Promotor una vez cumplido el requisito establecido en el Artículo 32.

Artículo 23. Revisión periódica. La Asamblea Nacional, con base en un informe técnico elaborado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y el Ministerio de Economía y Finanzas, evaluará cada cinco (05) años la necesidad de actualizar el monto del subsidio, el límite de ingresos familiares y el valor máximo de la vivienda elegible, considerando la inflación, la evolución del mercado inmobiliario, el costo de construcción y la sostenibilidad fiscal del Programa.

CAPÍTULO V

DE LAS ENTIDADES PARTICIPANTES

Artículo 24. Corresponde al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial:

1. Administrar el Programa.
2. Verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en esta Ley.
3. Aprobar o rechazar las solicitudes.
4. Mantener actualizado el Registro Nacional de Beneficiarios.
5. Mantener actualizado el Registro Nacional de Proyectos Elegibles.
6. Autorizar los desembolsos.
7. Fiscalizar el cumplimiento de esta Ley.
8. Elaborar estadísticas e indicadores.
9. Presentar el informe anual previsto en esta Ley.
10. Ejercer las demás funciones que le atribuye esta Ley y su reglamentación.

Artículo 25. El Ministerio llevará un Registro Nacional de Beneficiarios con la finalidad de evitar la duplicidad del subsidio y garantizar la correcta administración del Programa.

La información contenida en dicho registro estará protegida conforme a la legislación sobre protección de datos personales.

Artículo 26. El Ministerio llevará un registro actualizado de los proyectos de vivienda que cumplan con los requisitos técnicos, urbanísticos y legales establecidos para participar en el Programa.

La inscripción en este registro será requisito indispensable para que los adquirentes puedan acceder al subsidio.

Artículo 27. El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial deberá emitir una decisión motivada sobre las solicitudes de acceso al Programa dentro de un plazo máximo de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la recepción completa de la documentación requerida.

Artículo 28. Del pago del subsidio.

1. El Banco Nacional de Panamá actuará como agente pagador del Certificado.
2. El BNP emitirá CPP dentro de los quince (15) días hábiles contados desde la presentación por parte del Promotor de la Certificación de Registro Público de la propiedad en favor del Beneficiario y copia del Certificado de Subsidio Habitacional.
3. El BNP recibirá una comisión por gestión del 0.5% del monto del subsidio, financiada con cargo al pago por ACH del Certificado de Subsidio Habitacional.

CAPÍTULO VI

DE LOS PROMOTORES DE VIVIENDA.

Artículo 29. Podrán participar en el Programa las personas naturales o jurídicas dedicadas al desarrollo de proyectos habitacionales que cumplan los requisitos establecidos en esta Ley, su reglamentación y las demás disposiciones urbanísticas y de construcción vigentes.

Artículo 30. Los promotores deberán:

1. Ejecutar los proyectos conforme a los planos y permisos aprobados.
2. Cumplir las normas de urbanismo, construcción, seguridad y protección ambiental aplicables.
3. Entregar las viviendas en las condiciones ofrecidas al comprador.
4. Suministrar al Ministerio toda la información necesaria para la administración del Programa.
5. Mantener actualizada la información del proyecto durante su ejecución.
6. Permitir las inspecciones que realicen las autoridades competentes.

Artículo 31 Las viviendas elegibles deberán cumplir:

1. Área construida mínima de 50m2.
2. Dos dormitorios y un baño, mínimo.
3. Servicios completos de agua potable, electricidad y saneamiento de acuerdo a la normativa vigente.
4. Materiales de construcción permanentes.
5. Permiso de ocupación emitido por la autoridad competente.
6. Áreas comunes en proyectos multifamiliares mínimo 15% del área total del proyecto a desarrollar.
7. Accesibilidad universal, conforme a la norma, con rampas y señalización.

Artículo 32. Información del comprador. Antes de la firma del contrato de compraventa, el promotor deberá informar por escrito al adquirente:

1. El precio total de la vivienda.
2. El monto del subsidio aplicable.
3. El valor financiado.
4. Las condiciones generales del crédito hipotecario, cuando estas sean conocidas.
5. Las obligaciones derivadas del Programa.

Artículo 33. Cobro del Certificado de Subsidio Habitacional. Una vez inscrita la vivienda en registro público en favor del Beneficiario, presentará la Certificación de Registro Público como único requisito para hacer efectivo el cobro del Certificado de Subsidio Habitacional.

Cumplida la presentación de la Certificación de Registro Público conforme al párrafo anterior, el Promotor adquiere un derecho cierto, líquido y exigible al cobro del Certificado de Subsidio Habitacional.

El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial no podrá reabrir la valoración del beneficio, exigir requisitos adicionales, ni suspender o demorar el pago, salvo por indicios serios y motivados de fraude o duplicidad, en cuyo caso deberá resolver dentro de un plazo máximo de quince (15) días hábiles.

administrativas y judiciales necesarias para recuperar los recursos públicos indebidamente otorgados.

Artículo 40. La ejecución y los desembolsos del Programa estarán sujetos a la disponibilidad presupuestaria y al cumplimiento de la Ley de Responsabilidad Social Fiscal y demás normas fiscales vigentes.

Artículo 41. Los proyectos habitacionales que, a la fecha de promulgación de esta Ley, se encuentren desarrollados, en desarrollo o registrados bajo la normativa de Zona Residencial Bono Solidario (RBS) vigente, continuarán rigiéndose por dicha normativa para efectos de su elegibilidad dentro del Programa, hasta el agotamiento del inventario habitacional correspondiente. Cualquier modificación a la zonificación o normativa RBS aplicará exclusivamente a los proyectos que, con posterioridad a la promulgación de esta Ley, obtengan la inscripción como proyecto elegible conforme a esta Ley.

CAPÍTULO IX

DEL FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO PREFERENCIAL

Artículo 42. El Órgano Ejecutivo reglamentará la presente Ley dentro de los ciento veinte (120) días calendario siguientes a su promulgación.

La reglamentación desarrollará exclusivamente los aspectos operativos y procedimentales necesarios para la correcta ejecución de esta Ley, sin alterar los requisitos, beneficios o condiciones esenciales establecidos por el legislador.

Artículo 43. Esta ley entrará en vigencia a partir del día siguiente de su promulgación.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Propuesto a la consideración del Pleno de la Asamblea Nacional, hoy, 12 de agosto de 2026, por el Honorable Diputado Jorge Bloise.

H.D JORGE BLOISE
Diputado de la República
Circuito 8-4

PROYECTO DE LEY N°0764
0COMISIÒN DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA Y ASUNTOS DEL CANAL

Asamblea Nacional
Comisión de Infraestructura Pública y Asuntos del Canal

Panamá, 28 de octubre de 2026
2026_487_AN _CIPAC

ASAMBLEA NACIONAL
SECRETARIA GENERAL
Presentación 30/10/26
Hora 4:02
A Debate _____
A Votación _____
Aprobada _____ Votos
Rechazada _____ Votos
Abstención _____ Votos

Honorable Diputada
Shirley De La Rosa Castañedas Valentín
Presidenta
Asamblea Nacional
E. S. D.

Respetada Señora Presidenta:

La Comisión de Infraestructura Pública y Asuntos del Canal, la cual me honro en presidir, en reunión efectuada el miércoles 28 de octubre de 2026, prohijó el Anteproyecto de Ley N° 135, **Que crea el programa de integración social y territorial y establece el Régimen Jurídico del subsidio para la adquisición de la primera vivienda de interés social y dicta otras disposiciones,** presentado por el Honorable Diputado Jorge Isaac Bloise y otros.

Por tal motivo, la Comisión adjunta a la presente dos originales del Proyecto de Ley en mención como Proyecto de la Comisión.

Por lo antes expuesto, tal cual lo expresa el artículo 109 del Reglamento Orgánico del Régimen Interno de la Asamblea Nacional, le remitimos debidamente prohijado el Anteproyecto de Ley; sírvase impartir las instrucciones correspondientes con el objeto de que el citado Anteproyecto sea sometido a primer debate.

Atentamente,

H.D. Ariel Vallarino
Presidente

REPÚBLICA DE PANAMÁ
COMISIÓN DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA Y ASUNTOS DEL CANAL
ASAMBLEA NACIONAL

PROYECTO DE LEY Nº0764
0COMISIÒN DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA Y ASUNTOS DEL CANAL.

ASAMBLEA NACIONAL
SECRETARÍA GENERAL
Presentación 30/10/26
Hora 4:02
A Debate
A Votación

PROYECTO DE LEY Nº

De _____ de _____de 2026

Que crea el Programa de integración social y territorial y establece el régimen jurídico del subsidio para la adquisición de la primera vivienda de interés social y dicta otras disposiciones

LA ASAMBLEA NACIONAL

DECRETA:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. La presente Ley tiene por objeto crear el Programa de integración social y territorial, como una política pública del Estado, destinada a facilitar el acceso de las familias panameñas a su primera vivienda de interés social mediante el otorgamiento de un aporte económico no reembolsable, administrado conforme a los principios de equidad, transparencia, eficiencia, sostenibilidad fiscal y seguridad jurídica.

Artículo 2. El Programa de integración social y territorial tendrá como finalidad:

1. Facilitar el acceso de las familias panameñas a una primera vivienda digna.
2. Contribuir a la reducción del déficit habitacional nacional.
3. Promover el desarrollo urbano ordenado.
4. Incentivar la construcción de viviendas de interés social.
5. Generar empleo y dinamizar la economía nacional mediante el fortalecimiento del sector construcción.
6. Garantizar la estabilidad de una política pública permanente de acceso a la vivienda.

Artículo 3. Las disposiciones de la presente Ley serán aplicables en todo el territorio nacional y regirán el otorgamiento, administración, supervisión y fiscalización del Programa de integración social y territorial, así como las obligaciones de las instituciones públicas, entidades financieras y promotores que participen en su ejecución.

Artículo 4. La interpretación y aplicación de esta Ley se regirá por los siguientes principios:

1. Derecho a la vivienda digna.
2. Interés público.
3. Equidad territorial.
4. Transparencia.
5. Rendición de cuentas.
6. Responsabilidad fiscal.
7. Seguridad jurídica.

8. Eficiencia administrativa.
9. Buena fe.
10. Coordinación interinstitucional.
11. Simplificación administrativa.
12. Desarrollo urbano sostenible.

Artículo 5: Para los propósitos de esta ley, se entenderá por:

1. Beneficiario: persona natural que cumple los requisitos establecidos en esta Ley para recibir el aporte económico del Programa.

2. Cuadro familiar: el Beneficiario, su cónyuge o conviviente en unión de hecho reconocida, hijos menores de edad o hasta 25 años si estudian, y personas con discapacidad a su cargo, que compartan el mismo techo.

3. Primera vivienda: la primera solución habitacional adquirida por el beneficiario para residencia principal, conforme a los requisitos que establezca la presente Ley y su reglamentación.

4. Certificado de Subsidio Habitacional: es el certificado que emitirá el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial en el momento en que el beneficio es otorgado al beneficiario.

5. Promotor: persona natural o jurídica autorizada para desarrollar proyectos habitacionales elegibles.

6. Entidad financiera participante: banco oficial o privado autorizado para otorgar financiamiento hipotecario dentro del Programa.

7. Vivienda de interés social: vivienda nueva destinada a satisfacer la necesidad habitacional de familias con ingresos mensuales de hasta B/. 2,000.00 y cuyo precio de venta no exceda el monto establecido en esta Ley.

8. CPP: Carta Promesa de Pago emitida por la entidad financiera participante para dar cumplimiento al pago del Certificado de Subsidio Habitacional.

9. Zona RBS: zona residencial de bono solidario.

CAPÍTULO II

DEL PROGRAMA FONDO NACIONAL DE VIVIENDA SOLIDARIA

Artículo 6. Se crea el Programa de Integración Social y Territorial en adelante "el Programa", como una política pública del Estado destinada a facilitar a través de un Fondo Nacional de Vivienda Solidaria, en adelante "El Fondo", el acceso a la primera vivienda de interés social mediante el otorgamiento de un aporte económico estatal, por cuadro familiar, de carácter intransferible, no reembolsable, para familias de bajos ingresos que serán destinados para la

adquisición de una unidad habitacional nueva, cuyo precio de venta no exceda suma detallada en esta ley, sin incluir el monto correspondiente a los gastos legales y de cierre de la transacción, de conformidad con las disposiciones de la presente Ley y su reglamentación.

El Programa será administrado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las competencias que correspondan a otras entidades públicas y privadas conforme a esta Ley.

Artículo 7. El Programa constituye un instrumento de política pública en materia de vivienda y desarrollo social. Su continuidad no podrá ser suspendida ni eliminada mediante decreto ejecutivo u otro acto administrativo de inferior jerarquía normativa, salvo los ajustes operativos que expresamente autorice esta Ley.

Artículo 8. Corresponderá al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial:

1. Administrar el Programa.
2. Aprobar las solicitudes conforme a la presente Ley.
3. Llevar el Registro Nacional de Beneficiarios.
4. Mantener un Registro Nacional de Proyectos Elegibles en su página web.
5. Supervisar el cumplimiento de los requisitos.
6. Coordinar la ejecución con las entidades financieras participantes.
7. Elaborar el presupuesto anual requerido para la ejecución del Programa.
8. Publicar en sus portales web periódicamente los indicadores de gestión.
9. Presentar a la Asamblea Nacional el informe anual previsto en esta Ley.
10. Se establecerá 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 su reglamentación.

Artículo 9. El Fondo Solidario de Vivienda estará integrado por:

1. Las partidas consignadas anualmente en el Presupuesto General del Estado.
2. Recursos provenientes de créditos extraordinarios legalmente aprobados.
3. Donaciones nacionales o internacionales aceptadas conforme a la ley.
4. Recursos provenientes de organismos multilaterales destinados a programas habitacionales.
5. Rendimientos financieros que generen sus recursos.
6. Cualquier otro ingreso que la ley autorice.

Los recursos del Fondo estarán destinados exclusivamente al cumplimiento de los objetivos establecidos en esta Ley.

Artículo 10. Los recursos del Fondo tendrán destinación específica y no podrán utilizarse para financiar gastos de funcionamiento del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial ni de ninguna otra entidad pública. Únicamente podrán destinarse al otorgamiento de los beneficios previstos en esta Ley y a los costos estrictamente necesarios para su administración, en los términos que establezca la reglamentación.

Artículo 11. El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial incluirá anualmente en su anteproyecto de presupuesto la estimación de los recursos necesarios para garantizar la continuidad del Programa, sustentada en estudios técnicos que consideren, entre otros factores:

1. El déficit habitacional nacional.
2. La demanda proyectada.
3. La disponibilidad presupuestaria.
4. El comportamiento del mercado inmobiliario.
5. La ejecución histórica del Programa.

Artículo 12. Cada Certificado de Subsidio Habitacional emitido llevará asociada una partida presupuestaria individualizada dentro del Fondo, reservada exclusivamente para su pago. Si dicha partida no se convierte en desembolso efectivo dentro del año fiscal en que fue emitido el Certificado, tendrá arrastre presupuestario automático a los años fiscales siguientes, sin necesidad de trámite adicional, hasta su efectivo pago, con carácter preferente frente a los nuevos compromisos del Programa. El Ministerio de Economía y Finanzas incluirá anualmente en el Presupuesto General del Estado el monto correspondiente a los compromisos con arrastre de años anteriores.

El beneficio otorgado mediante esta Ley pertenece al beneficiario que cumple los requisitos legales y su exigibilidad no podrá quedar sujeta a la disponibilidad presupuestaria discrecional del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial en un año fiscal determinado.

CAPÍTULO III

DE LOS BENEFICIARIOS DEL PROGRAMA

Artículo 13. Podrán ser beneficiarias del Programa las personas naturales, panameñas, que cumplan los requisitos establecidos en la presente Ley y su reglamentación.

Artículo 14. El aporte económico otorgado por el Estado tendrá como finalidad facilitar la adquisición de la primera vivienda de interés social destinada a residencia principal y permanente del beneficiario y su núcleo familiar. El beneficio previsto en esta Ley únicamente podrá aplicarse para la adquisición de viviendas nuevas cuyo precio de venta no

exceda de ciento veinte mil balboas con 00/100 (B/120,000.00) incluyendo edificación y lote, a nivel nacional, sin incluir el monto correspondiente a los gastos legales y de cierre de la transacción.

El beneficio será personal, único, no reembolsable e intransferible. Este aporte económico 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 hasta el tercer grado de consanguinidad y el primero de afinidad. El Estado otorgará a cada beneficiario un aporte económico único, directo y no reembolsable, priorizando a los más vulnerables de acuerdo a la siguiente tabla:

Ingreso por cuadro familiar	% máximo de subsidio Estatal sobre el precio de venta de la vivienda
Hasta B/. 800.00	10%
De B/.80 l hasta B/. 1 ,200	8%
De B/.1 ,200 hasta B/.1 ,600	6.7%
De B/.1 ,60 l hasta B/.2,000	5.3%

Este subsidio será aplicado como abono para la adquisición de la primera vivienda, y será pagadero a la promotora de vivienda a través de la Carta de Promesa de Pago una vez la propiedad se encuentre debidamente inscrita en el registro público a nombre del beneficiario.

Artículo 15. Para acceder al Programa, el solicitante deberá cumplir, como mínimo, con los siguientes requisitos:

1. Presentar una Declaración Jurada de Ingreso Familiar 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.
2. Ser mayor de edad o legalmente emancipado.
3. Ser panameño.
4. Adquirir una vivienda destinada a residencia principal.
5. No haber sido beneficiario previamente del Programa Nacional del Fondo Solidario de Vivienda o de otro subsidio estatal equivalente para la adquisición de una primera vivienda, salvo las excepciones previstas en la presente Ley.
6. No tener propiedad inscrita en registro público, acreditada por medio de Certificado de No propiedad de esta institución.

7. Que el ingreso mensual bruto del núcleo familiar no exceda la suma de dos mil balboas con 001100 (B/. 2,000.00).

8. Para trabajadores asalariados, se requiere certificación de ingresos del empleador y últimos seis meses de planilla CSS. Para trabajadores independientes, se requiere verificación mediante visita domiciliaria por trabajador social certificado, declaración de renta de los 2 últimos años. En ambos casos complementada con declaración jurada notariada.

9. Cumplir los requisitos que exijan las entidades financieras participantes para el otorgamiento del crédito hipotecario, cuando corresponda.

Artículo 16. Se entenderá por primera vivienda aquella respecto de la cual ninguno de los adquirentes haya sido propietario de otra vivienda destinada a uso residencial, salvo las excepciones que establezca esta Ley o su reglamentación por razones de interés social debidamente justificadas.

Artículo 17. Ninguna persona podrá recibir más de una vez el beneficio contemplado en esta Ley. Tampoco podrá otorgarse el subsidio cuando se determine que el solicitante obtuvo previamente otro beneficio estatal de naturaleza equivalente para la adquisición de una vivienda, salvo disposición legal expresa. La comprobación de información falsa dará lugar a la revocatoria del beneficio, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas y penales correspondientes.

Artículo 18. El beneficio previsto en esta Ley podrá ser compatible con otros incentivos estatales destinados a facilitar el acceso al crédito hipotecario, siempre que la ley que los regule no disponga lo contrario y que dicha acumulación no implique una duplicidad de subsidios con el mismo objeto.

Artículo 19. En igualdad de condiciones, el Programa procurará priorizar a:

1. Familias con hijos menores de edad.

2. Hogares encabezados por mujeres.

3. Personas con discapacidad o familias que tengan bajo su cuidado personas con discapacidad.

4. Adultos mayores que constituyan hogares unipersonales o bipersonales.

5. Jóvenes que adquieran su primera vivienda.

6. Servidores públicos de áreas de difícil acceso.

La reglamentación desarrollará criterios objetivos de priorización, garantizando igualdad de oportunidades y prohibiendo cualquier forma de discriminación.

CAPÍTULO IV

OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS.

Artículo 20. La vivienda adquirida mediante el Programa deberá destinarse a residencia principal y permanente del beneficiario.

Artículo 21. Los beneficiarios deberán suministrar información veraz y completa durante todas las etapas del procedimiento y comunicar oportunamente cualquier hecho que pueda afectar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente Ley.

Artículo 22. El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial podrá realizar verificaciones posteriores al otorgamiento del beneficio para comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente Ley. Cuando se determine que el beneficio fue obtenido mediante fraude, ocultamiento de información o incumplimiento grave de los requisitos legales, procederá su revocatoria conforme al debido proceso administrativo, sin perjuicio de las acciones judiciales correspondientes.

La fiscalización prevista en este artículo se ejerce sobre el Beneficiario y en ningún caso afecta, suspende ni condiciona el derecho de cobro del Promotor una vez cumplido el requisito establecido en el Artículo 32.

Artículo 23. Revisión periódica. La Asamblea Nacional, con base en un informe técnico elaborado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y el Ministerio de Economía y Finanzas, evaluará cada cinco (05) años la necesidad de actualizar el monto del subsidio, el límite de ingresos familiares y el valor máximo de la vivienda elegible, considerando la inflación, la evolución del mercado inmobiliario, el costo de construcción y la sostenibilidad fiscal del Programa.

CAPÍTULO V

DE LAS ENTIDADES PARTICIPANTES

Artículo 24. Corresponde al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial:

1. Administrar el Programa.
2. Verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en esta Ley.
3. Aprobar o rechazar las solicitudes.
4. Mantener actualizado el Registro Nacional de Beneficiarios.
5. Mantener actualizado el Registro Nacional de Proyectos Elegibles.
6. Autorizar los desembolsos.
7. Fiscalizar el cumplimiento de esta Ley.

8. Elaborar estadísticas e indicadores.

9. Presentar el informe anual previsto en esta Ley.

10. Ejercer las demás funciones que le atribuye esta Ley y su reglamentación.

Artículo 25. El Ministerio llevará un Registro Nacional de Beneficiarios con la finalidad de evitar la duplicidad del subsidio y garantizar la correcta administración del Programa. La información contenida en dicho registro estará protegida conforme a la legislación sobre protección de datos personales.

Artículo 26. El Ministerio llevará un registro actualizado de los proyectos de vivienda que cumplan con los requisitos técnicos, urbanísticos y legales establecidos para participar en el Programa. La inscripción en este registro será requisito indispensable para que los adquirentes puedan acceder al subsidio.

Artículo 27. El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial deberá emitir una decisión motivada sobre las solicitudes de acceso al Programa dentro de un plazo máximo de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la recepción completa de la documentación requerida.

Artículo 28. Del pago del subsidio.

1. El Banco Nacional de Panamá actuará como agente pagador del Certificado.

2. El Banco Nacional de Panamá emitirá Carta Promesa de Pago (CPP) dentro de los quince (15) días hábiles contados desde la presentación por parte del Promotor de la Certificación de Registro Público de la propiedad en favor del Beneficiario y copia del Certificado de Subsidio Habitacional

3. El Banco Nacional de Panamá recibirá una comisión por gestión del 0.5% del monto del subsidio, financiada con cargo al pago por ACH del Certificado de Subsidio Habitacional.

CAPÍTULO VI

DE LOS PROMOTORES DE VIVIENDA

Artículo 29. Podrán participar en el Programa las personas naturales o jurídicas dedicadas al desarrollo de proyectos habitacionales que cumplan los requisitos establecidos en esta Ley, su reglamentación y las demás disposiciones urbanísticas y de construcción vigentes.

Artículo 30. Los promotores deberán:

1. Ejecutar los proyectos conforme a los planos y permisos aprobados.

2. Cumplir las normas de urbanismo, construcción, seguridad y protección ambiental aplicables.

3. Entregar las viviendas en las condiciones ofrecidas al comprador.

4. Suministrar al Ministerio toda la información necesaria para la administración del Programa.

5. Mantener actualizada la información del proyecto durante su ejecución.

6. Permitir las inspecciones que realicen las autoridades competentes.

Artículo 31. Las viviendas elegibles deberán cumplir:

1. Área construida mínima de 50 m^2.

2. Dos dormitorios y un baño, mínimo.

3. Servicios completos de agua potable, electricidad y saneamiento de acuerdo a la normativa vigente.

4. Materiales de construcción permanentes.

5. Permiso de ocupación emitido por la autoridad competente.

6. Áreas comunes en proyectos multifamiliares mínimo 15% del área total del proyecto a desarrollar.

7. Accesibilidad universal, conforme a la norma, con rampas y señalización.

Artículo 32. Antes de la firma del contrato de compraventa, el promotor deberá informar por escrito al adquirente:

1. El precio total de la vivienda.

2. El monto del subsidio aplicable.

3. El valor financiado.

4. Las condiciones generales del crédito hipotecario, cuando estas sean conocidas.

5. Las obligaciones derivadas del Programa.

Artículo 33. Cobro del Certificado de Subsidio Habitacional. Una vez inscrita la vivienda en registro público en favor del Beneficiario, presentará la Certificación de Registro Público como único requisito para hacer efectivo el cobro del Certificado de Subsidio Habitacional.

Cumplida la presentación de la Certificación de Registro Público conforme al párrafo anterior, el Promotor adquiere un derecho cierto, líquido y exigible al cobro del Certificado de Subsidio Habitacional.

El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial no podrá reabrir la valoración del beneficio, exigir requisitos adicionales, ni suspender o demorar el pago, salvo por indicios

serios y motivados de fraude o duplicidad, en cuyo caso deberá resolver dentro de un plazo máximo de quince (15) días hábiles.

Artículo 34. El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial publicara trimestralmente en su sitio web institucional, como mínimo:

1. El número de subsidios aprobados
2. El monto total desembolsado.
3. La distribución provincial de los beneficios.
4. El número de viviendas construidas o adquiridas mediante el Programa.
5. La ejecución presupuestaria.
6. Los indicadores de gestión del Programa.

La publicación deberá respetar la legislación sobre protección de datos personales.

Artículo 35. El ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial presentará anualmente a la Asamblea Nacional un informe sobre la ejecución del Programa, que contendrá, al menos:

1. Los recursos asignados y ejecutados.
2. El número de beneficiarios.
3. La distribución territorial de los subsidios.
4. Los resultados alcanzados.
5. Las recomendaciones para mejorar la ejecución del Programa.

Artículo 36. La Contraloría General de la Republica ejercerá la fiscalización de los recursos públicos destinados al Programa, conforme a la Constitución Política y la ley.

Lo anterior es sin perjuicio de las funciones de control interno que correspondan al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

CAPITULO VIII

INFRACCIONES, SANCIONES Y DISPOSICIONES FINALES

Artículo 37. Constituyen infracciones a la presente Ley:

1. Obtener o intentar obtener el subsidio mediante información falsa, documentos alterados u ocultamiento de información relevante.
2. Destinar el subsidio a fines distintos de los establecidos en esta Ley.
3. Presentar información falsa por parte de promotores, entidades financieras o cualquier otro participante del programa.
4. Incumplir las obligaciones establecidas en la presente Ley y su reglamentación.

Artículo 38. Sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales a que haya lugar, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial podrá imponer, según la gravedad de la infracción, las siguientes sanciones:

1. Amonestación escrita.
2. Suspensión temporal de la participación en el programa.
3. Exclusión definitiva del Programa.
4. Revocatoria del beneficio otorgado.
5. Restitución total o parcial del subsidio cuando corresponda.

La imposición de estas sanciones deberá respetar el debido proceso y el derecho de defensa.

Artículo 39. Cuando el Estado determine que el subsidio fue obtenido mediante fraude, dolo o simulación, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial iniciará las acciones administrativa y judiciales necesarias para recuperar los recursos públicos indebidamente otorgados.

Artículo 40. La ejecución y los desembolsos del Programa estarán sujetos a la disponibilidad presupuestaria y al cumplimiento de la Ley de Responsabilidad Social Fiscal y demás normas fiscales vigentes.

Artículo 41. Los proyectos habitacionales que, a la fecha de promulgación de esta Ley, se encuentren desarrollados, en desarrollo o registrados bajo la normativa de Zona Residencial Bono Solidario (RBS) vigente, continuarán rigiéndose por dicha normativa para efectos de su elegibilidad dentro del Programa, hasta el agotamiento del inventario habitacional correspondiente. Cualquier modificación a la zonificación o normativa RBS aplicará exclusivamente a los proyectos que, con posterioridad a la promulgación de esta Ley, obtengan la inscripción como proyecto elegible conforme a esta Ley.

CAPÍTULO IX

DEL FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO PREFERENCIAL

Artículo 42. El Órgano Ejecutivo reglamentará la presente Ley dentro del ciento veinte (120) días calendario siguientes a su promulgación. La reglamentación desarrollará exclusivamente los aspectos operativos y procedimentales necesarios para la correcta ejecución de esta Ley, sin alterar los requisitos, beneficios o condiciones esenciales establecidos por el legislador.

Artículo 43. Esta Ley comenzará a regir el día siguiente al de su promulgación.

Debidamente prohijado por la Comisión de Infraestructura Pública y Asuntos del Canal, hoy miércoles 28 de octubre del 2026.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

COMISIÓN DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA Y ASUNTOS DEL CANAL

H.D. ARIEL VALLARINO
PRESIDENTE

H.D. DIDIANO PINILLA
VICEPRESIDENTE

H.D. MANUEL SAMANIEGO
SECRETARIO

H.D. GRACIELA HERNÁNDEZ
COMISIONADA

H.D. NEFTALÍ ZAMORA
COMISIONADO

H.D. MIGUEL ANGEL CAMPOS
COMISIONADO

H.D. MARCOS CASTILLERO
COMISIONADO

H.D. LENIN ULATE A.
COMISIONADO

H.D. MANUEL CHENG P.
COMISIONADO