REPÚBLICA DE PANAMÁ
ASAMBLEA NACIONAL
LEGISPAN
LEGISLACIÓN DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ

Tipo de Norma: ACUERDO

Número: 43 *Referencia:*

Año: 2005 *Fecha(dd-mm-aaaa):* 15-06-2005

Titulo: POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA Y SE RECOGE EN UN SOLO TEXTO TODO LO RELACIONADO CON LA REGLAMENTACION, USO, TENENCIA, VENTA, ADJUDICACION Y ARRENDAMIENTO DE TIERRAS, LOTES O SOLARES DENTRO DEL AREA O EJIDOS DE LAS POBLACIONES DEL DISTRITO DE SAN CARLOS.

Dictada por: CONSEJO MUNICIPAL DE SAN CARLOS

Gaceta Oficial: 25428 *Publicada el:* 18-11-2005

Rama del Derecho: DER. AGRARIO, DER. ADMINISTRATIVO

Palabras Claves: Propiedad sobre la tierra, Adjudicación de tierras, Municipios, Ciudades capitales

Páginas: 7 *Tamaño en Mb:* 0.564

Rollo: 544 *Posición:* 1914

Fundamento Legal: Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999.
Acuerdo No. 2-2004 de 30 de abril de 2004.

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Rolando J. de León de Alba
Comisionado Presidente

Carlos A. Barsallo P.
Comisionado Vicepresidente

Rosaura González Marcos
Comisionada, a.i.

VIDA OFICIAL DE PROVINCIA
CONSEJO MUNICIPAL DE SAN CARLOS
ACUERDO Nº 43
(De 15 de junio de 2005)

Por medio del cual se Deroga y se recoge en un solo texto todo lo relacionado con la Reglamentación, uso, tenencia, venta, adjudicación y arrendamiento de tierras, lotes o solares dentro del área o ejidos de las poblaciones del Distrito de San Carlos.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE SAN CARLOS
EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES

ACUERDA

CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO.1°: Toda Persona Natural o Jurídica, que a la entrada en vigencia del presente acuerdo, no haya adquirido y desee adquirir en uso, Venta, tenencia, adjudicación y arrendamiento un lote de terreno de propiedad del municipio de San Carlos, o que pertenezca a la fincas 6138 inscrita a folio 432, tomo 194; finca 6136, inscrita a folio 428, tomo 194, de propiedad del municipio de San Carlos, debidamente Inscritas en el Registro Público, sección de la propiedad, deberá hacer la solicitud respectiva ante el despacho alcaldicio.

ARTICULO 2: Para los efectos del artículo anterior tienen prelación sobre el lote solicitado los ocupantes de tierras que se encuentren en los siguientes casos;

1. Los actuales ocupantes de lotes con construcciones residenciales o comerciales de carácter permanente anteriores o posteriores a la vigencia de la Ley 8 de 1954 y antes de la entrada en vigencia del presente acuerdo.
2. Los que existiendo lotes libres y adjudicables, los hayan adquirido o los adquieran mediante contratos de arrendamiento y que tengan construcciones de casas residenciales o comerciales de carácter permanente.

ARTICULO 3: Todo lote de terreno para poder ser adjudicado en venta, debe constar con una superficie máxima de 600 metros cuadrados divididos así, 20 metros de frente, por 30 metros de fondo. Sin embargo, tratándose de que el globo de terreno constituye una unidad física o ideal, se podrá adjudicar a una sola persona, siempre que tal exceso no sea mayor a los 400 metros cuadrados.

CAPITULO II
DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS LOTES

ARTICULO 4: Los lotes de terrenos para su adjudicación, venta, uso o arrendamiento se clasifican así:

A. **LOTES DE PRIMERA CATEGORÍA:** Son todos aquellos lotes, que se encuentren dentro de la población o ejidos del Distrito de San Carlos, que posean los servicios básicos de agua, luz, teléfono y calles asfaltadas o de cemento.

B. **LOTES DE SEGUNDA CATEGORÍA:** Son todos aquellos lotes, que estando dentro de la población o ejidos del distrito de San Carlos le hagan falta por lo menos dos de los servicios anteriores.

C. **LOTES DE TERCERA CATEGORÍA:** Son todos aquellos lotes, que si bien se encuentran dentro de la población o ejido del distrito de San Carlos, no tienen ninguno de los servicios básicos mencionados en el punto (A).

CAPITULO III
DEL PRECIO DE LOS LOTES

ARTICULO 5: El precio mínimo por metro o fracción de los lotes descritos en el Capitulo II será el siguiente:

A. **LOTES DE PRIMERA CATEGORÍA :** TRES (3) BALBOAS el metro o fracción.
B. **LOTES DE SEGUNDA CATEGORÍA:** DOS (2) BALBOAS el metro o fracción.
C. **LOTES DE TERCERA CATEGORÍA:** UN (1) BALBOAS el metro o fracción.

ARTICULO 6: Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 103 de la Ley 106 de 8 de octubre de 1973, los peritos designados se estarán a lo dispuesto en artículo 3 del presente acuerdo, en cuyo caso su avaluó, no podrá ser inferior a dos (2) tercios del valor por fracción o metro cuadrado descrito en el articulo 5.

ARTICULO 7: En el caso de que habla el artículo anterior, los peritos deben tomar en Consideración de que las construcciones hechas antes de la vigencia de la Ley 8 de 1954, mantienen su estado original y no han sufrido remodelación que pueda viciar el espíritu de la Ley, por ello, sus avalúo deberán estar acompañados de fotografías que permitan la adjudicación definitiva.

ARTICULO 8: El municipio se reserva el derecho en toda venta o adjudicación, de poder adquirir nuevamente el lote al mismo precio en que se vendió o adjudico. En razón de lo anterior, todo contrato de venta o adjudicación que extienda el municipio a favor de tercera persona debe llevar impreso esta cláusula.

CAPITULO IV
DEL TRAMITE PARA LA ADJUDICACIÓN

ARTICULO 9: Los interesados en que se le adjudique un lote o solar a título de propiedad podrán hacerlo por si mismo o por interpuesta persona siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos;

a. Hacer una solicitud dirigida al respectivo Alcalde del distrito, en la que se especifica el motivo de su solicitud, si es primera vez que solicita terreno, especificando el lugar en que se encuentra dicho lote, si la solicitud la hace en nombre propio o en nombre de otra persona y que él es o no el poseedor actual de dicho terreno y en la que solicita la intervención de un agrimensor oficial para proceder a medir el lote.
b. La solicitud debe venir acompañada del visto buena de la respectiva Junta Comunal, en la que se establece que el lote de terreno que se desea adquirir, no pertenece a otra persona, que esta dentro de su circunscripción, que no afecta derechos de terceros, que no obstruye plazas ni vías públicas y cumple con lo dispuesto en este acuerdo.

ARTICULO 10: Recibida la solicitud, el señor alcalde ordenara hacer la inspección de rigor con el objeto de verificar que el terreno solicitado pertenece a ese municipio, que tiene o no tiene construcción dentro del mismo, que su poseedor actual es el mismo que lo solicita o que es otra persona, la cantidad aproximada en metros cuadrados que tiene y se solicita, sus linderos y ubicación, y cualquier otro aspecto que a juicio del inspector municipal sea necesario consignar en el informe.

ARTÍCULO 11: Cumplido el requisito anterior y una vez pagada la inspección por el interesado, el señor alcalde ordenara se pase a la medición oficial del terreno y a la confección del respectivo plano. Todo lo cual debe ser hecho por el agrimensor o ingeniero del Municipio y de no existir, el mismo será confeccionado por un agrimensor o ingeniero Idóneo debidamente autorizado por el municipio del distrito de San Carlos, cuyos honorarios serán fijados por el Municipio y pagados por el interesado.

ARTICULO 12: La confección del plano deberá ser hecha en tres ejemplares, los cuales deben ser acompañados por copia del informe de mensura y aprobados por la Dirección General de Catastro; el Ministerio de Economía y Finanzas y el Ministerio de la Vivienda.

ARTICULO 13: Aprobado y cancelado el pago de los respectivos planos, y una vez dado un abono de por lo menos el VEINTE (20 %) por ciento del total del terreno solicitado, el señor alcalde dará aviso al público de ello, mediante la fijación de edictos, los cuales fijara en la respectiva Secretaría de la Alcaldía, Corregiduría y lugares Públicos por el término de quince días hábiles, con el objeto de que cualquier persona pueda o no oponerse a la adjudicación definitiva.

ARTICULO 14: Presentada alguna oposición por escrito dentro del término dispuesto en el articulo anterior, el señor alcalde ordenara de inmediato la suspensión del trámite de adjudicación y correrá traslado del tal oposición al interesado, para que en el termino de cinco (5) días hábiles conteste dicho traslado. Pasado los cinco días abrirá el negocio a pruebas por un periodo común de tres (3) días hábiles. Vencido el termino anterior, fijara una fecha de audiencia en donde escuchara a cada una de las partes y los instara para que lleguen a algún acuerdo o advenimiento.

ARTICULO 15: No habiendo acuerdo entre las partes, el señor alcalde decidirá dicha controversia en un periodo no mayor a los treinta (30) días, en cuyo tiempo podrá practicar todas las pruebas que a su prudente arbitrio sean necesarias para resolver el conflicto. Contra la decisión que emita el señor Alcalde sólo cabra el Recurso de Amparo de Garantías Constitucionales.

ARTICULO 16: Si quien presenta la oposición resulta beneficiado, deberá iniciar los tramites respectivos para su adjudicación en un periodo no mayor de TREINTA DÍAS. En cuyo caso, se deberá devolver al interesado o perdedor la suma dada en abono, pero con el descuento respectivo, en virtud de los gastos que demando el proceso por su falta en la mala información dada en la presentación de la solicitud. Dicho descuento no podrá ser menor de un tercio ni mayor de los dos tercios dados en abono.

ARTICULO 17: Vencido el término del edicto de que habla el articulo 13, la Alcaldía emitirá un auto en el que establecerá el precio definitivo del lote según las tarifas fijadas ordenando a su vez la confección del contrato para el respectivo pago en la tesorería municipal.
El interesado contará con un tiempo máximo de DOS (2) AÑOS, para la cancelación total del terreno o solar.

ARTICULO 18: La cantidad total a pagar en el término de DOS AÑOS, será dividida en mensualidades iguales, las cuales deben ser abonadas o canceladas según la mensualidad que vaya corriendo.
La morosidad en el pago de DOS (2) AÑOS, dará lugar al municipio para rescindir el contrato inmediatamente, y todo lo dado en abono, así como las mejoras existente dentro del terreno, quedaran como de propiedad del municipio de San Carlos.

ARTICULO 19: Una vez comprobado el pago total del lote o solar, el señor Alcalde emitirá una Resolución final mediante la cual ADJUDICA DEFINITIVAMENTE al interesado el lote o solar solicitado. Resolución esta que deberá ser publicada por tres veces en un periódico de gran circulación en el país. Cumplido diez (10) días de la publicación, el señor Alcalde ordenara se confecciones la correspondiente Escritura de Compra y Venta a favor del interesado, la cual en representación del municipio deberá ser firmada por el Alcalde.

ARTICULO 20: Para la confección de la escritura se compulsaran por secretaria copias autenticas de las siguientes piezas del expediente;

a. Poder legal si lo hubiere.
b. Memorial de la solicitud.
c. El informe del inspector o Agrimensor.
d. La Resolución definitiva de Adjudicación.

Toda la documentación anterior deberá ser enviada a la Respectiva Notaría Pública de la circunscripción, para la confección de la Escritura, para que el interesado pueda inscribir la misma en el Registro Público.

CAPITULO V
DEL ARRENDAMIENTO DE LOTES O SOLARES

ARTICULO 21: Los interesados en adquirir un lote o solar en arrendamiento, deberán dirigir una solicitud por escrito al alcalde del distrito, en el cual especificaran el lugar, ubicación, capacidad superficiaria, condiciones, linderos, del lote o solar que solicitan, indicando además si actúan en nombre propio o de interpuesta persona.

ARTICULO 22: Dicha solicitud debe ir acompañada de un visto bueno de la Junta Comunal del respectivo corregimiento, la cual debe asegurar que se trata de un lote o solar libre, cuya superficie no es mayor a los SEISCIENTOS (600) METROS cuadrados.

ARTICULO 23: Acogida la solicitud, el alcalde procederá por intermedio del inspector de obras a verificar la información suministrada, una vez se rinda el informe y si no hubiese oposición se procederá a la confección del contrato de arrendamiento en cuyo caso debe firmar el señor alcalde en representación del municipio y el interesado. Posteriormente se debe comunicar a la Tesorera Municipal para el cobro y registro del nuevo arrendamiento.
Si existe oposición se ventilara conforme lo dispuesto en el capítulo anterior.

ARTICULO 24: Los lotes o solares dados en arrendamiento, tendrían como condición de que el interesado construya casa residencial o comercial con carácter permanente en un plazo de dos años.

ARTICULO 25: La falta de cumplimiento en lo dispuesto en el artículo anterior dará lugar a rescindir el contrato.

ARTICULO 26: El nuevo arrendatario pagara la suma de VEINTE BALBOAS (B/.20.00) anuales, la morosidad en el pago de una anualidad dará lugar al cobro por jurisdicción coactiva.

CAPITULO VI
DE LOS LOTES O SOLARES NO ADJUDICABLES

ARTICULO 27: Para los efectos de este acuerdo no son adjudicables;

a. Las Calles o áreas destinados para el paso de personas, animales o vehículos.
b. Las Plazas, parques, vías o lugares de uso Publico.
c. Los que estén siendo ocupados o que en futuro se ocupen por iglesias, edificios municipales o nacionales destinados a oficinas públicas, con fines docentes, culturales y de utilidad, seguridad o salud pública.
d. Los destinados mercado público, mataderos, campos de juegos, huertos escolares, vertederos.
e. Las servidumbres o pasos de comunicación con otras poblaciones o abrevaderos.
f. Todos los que a juicio del Concejo deban ser reservados mediante acuerdo para uso u oficinas públicas.

En caso de necesidad o conveniencia, tales lotes de terrenos serán adjudicables gratuitamente por acuerdo municipal a la entidad municipal o Nacional, con la condición de poder desarrollar en un periodo no mayor de cinco años el proyecto para el cual se adjudico, comprometiéndose esta entidad a no ceder, vender, ni traspasar el bien adjudicado con ningún tipo traslaticio de dominio a ninguna otra entidad o persona y a devolver el bien en caso de no cumplir con lo aquí dispuesto.

CAPITULO VII
DE LAS CONSTRUCCIONES

ARTICULO 28: Ninguna persona podrá a partir de la fecha, iniciar construcción o reparación sin obtener el permiso respectivo. Para obtener permiso de construcción o reparación se debe constar con un visto bueno de la Junta comunal y dirigir su solicitud a la Alcaldía municipal. La Alcaldía conjuntamente con el Ingeniero, Arquitecto o Agrimensor verificaran el plano respectivo y la solicitud, para ver si cumplen con Los requisitos establecidos y con las autoridades de salud. Una vez hecha La inspección al lugar, dará el respectivo permiso, previo el pago de los impuestos respectivos establecidos por el régimen impositivo.

ARTICULO 29: Las personas beneficiadas con permisos de construcción para la ocupación de un lote baldío, están obligadas a iniciar la construcción en un periodo de seis (6) meses contados a partir de la adquisición del derecho. Por lo que la Tesorera Municipal debe expedir el recibo de pago de la construcción e inmediatamente fijar la fecha de vencimiento. Vencido el plazo anterior, sin que se haya terminado construcción alguna, el interesado puede pedir una prorroga de seis meses más. Vencido este ultimo periodo, debe iniciar nueva solicitud.

ARTICULO 30: A partir de la entrada en vigencia de este acuerdo y tratándose de construcciones a orillas de la carretera Interamericana, no se dará permiso de construcción o reparación de un bien, si en el respetivo plano no se especifica que la construcción o reparación que se va hacer, sea una casa de mampostería.

CAPITULO VIII
ADJUDICACIONES DE LOTES O SOLARES CON FINES ESPECIALES

ARTICULO 31: Solo el Concejo Municipal, a través de acuerdo podrá adjudicar en venta o Arrendamiento lotes o solares con una superficie mayor a los MIL METROS cuadrados.

ARTICULO 32: Para los efectos del artículo anterior la Alcaldía deberán dirigir su solicitud al Pleno del Concejo Municipal, con una exposición de motivos explicando el lugar o ubicación del lote solicitado, sus linderos, la cantidad solicitada, el fin del proyecto a realizar y el tiempo posible de su conclusión.

ARTICULO 33: Recibida la solicitud el Presidente del Concejo pasara la misma a la Comisión de Tierras y a la Comisión de Hacienda o Economía y Finanzas para que en un periodo no mayor de 60 días hábiles rindan el informe correspondiente.

ARTICULO 34: Recibido el informe correspondiente, el mismo debe ser sometido al pleno, quien deberá aprobarlo o improbarlo con un voto de las Dos Terceras (2/3) Partes de sus miembros. Aprobada la solicitud, la misma será enviada al Alcalde, para la confección del contrato y su posterior firma.

ARTICULO 35: En el contrato de que habla el artículo anterior, debe de quedar debidamente establecido de que si no se inicia el proyecto presentado en el tiempo allí señalado o si el mismo no es culminado seis meses posteriores a la fecha de terminación dada en la solicitud, se rescindirá el contrato y las mejoras allí hechas quedaran como de propiedad del municipio.
De igual forma, debe quedar plasmado de que dicho terreno no será utilizado posteriormente para otro fin que no sea el que quedo aprobado en la solicitud de adjudicación.

ARTICULO 36: El precio de venta será establecido por el pleno del Concejo, quien debe tomar en cuenta la importancia del proyecto, si genera empleos, el lugar y las condiciones del terreno, pero en ningún caso el precio de venta debe ser inferior al estipulado en el artículo 5 del presente decreto.

ARTICULO 37: El procedimiento para la adjudicación, y en caso de oposición será el mismo establecido en este decreto.

CAPITULO IX
DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 38: El municipio no considerará como legítimos ocupantes de tierras municipales a los que no tienen otro título que el de haber cercado los terrenos dentro del área o ejidos de la población.

ARTICULO 39: Todo el que a la entrada en vigencia del presente acuerdo no tenga título de Propiedad establecido, debe pagar un arrendamiento por las tierras ocupadas conforme se dispone en este acuerdo.

ARTICULO 40: Para los efectos de las Adjudicaciones, las notificaciones serán hecha preferiblemente personalmente. Sin embargo, pueden ser hechas mediante edicto, si existe informe debidamente sustentado de que se ha tratado de hacer la notificación personal en tres ocasiones de fechas diferentes y no se ha podido lograr.

ARTICULO 41. Este acuerdo DEROGA en todas sus partes a los Acuerdo No.12 de 4 de septiembre de 1965; Acuerdo No.47 de 17 de septiembre de 1974; Acuerdo No.10 de 17 de junio de 1980; Acuerdo No.1 de 8 de mayo de 1981 y Acuerdo No.11 de 25 de junio de 1982. Así como cualquier otro Acuerdo en lo que le sea contrario.

ARTICULO 42: Este ACUERDO entrara a REGIR NOVENTA (90) DÍAS después de haber sido promulgado en la Gaceta Oficial.

Dado en el salón de Sesiones del Honorable Concejo Municipal del Distrito de San Carlos a los quince días del mes de julio de 2005.

HC Pricilino Hidalgo
Presidente

Deyanira de Guevara
Secretaria

PROVINCIA DE PANAMA.=DISTRITO DE SAN CARLOS.=ALCALDIA MUNICIPAL.
SAN CARLOS.= 22 de julio de 2005.=DOS MIL CINCO

VICTOR LOPEZ ORTEGA
ALCALDE MUNICIPAL DE SAN CARLOS

MARIA LUISA OVALLE GARCÍA
SECRETARIA