

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

Tipo de Norma: DECRETO EJECUTIVO

Número: 253

Referencia: 253

Año: 2000

Fecha(dd-mm-aaaa): 20-11-2000

Título: POR EL CUAL SE ADOPTA EL REGLAMENTO DE PRIMERA OPCION DE COMPRA DE LOS OCUPANTES DE NACIONAL PANAMEÑA, ASI COMO LOS CONYUGES, HIJOS O HIJAS PANAMEÑAS DE OCUPANTES EXTRANJEROS DE VIVIENDA POR REVERTIR, ADMINISTRADAS POR LA COMISION DEL CANAL HASTA EL ...

Dictada por: MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS

Gaceta Oficial: 24187

Publicada el: 24-11-2000

Rama del Derecho: DER. ADMINISTRATIVO

Palabras Claves: Vivienda, Casas de apartamentos, Áreas revertidas, Compraventas públicas

Páginas: 9

Tamaño en Mb: 1.028

Rollo: 518

Posición: 558

**MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS
DECRETO EJECUTIVO N° 253
(De 20 de noviembre de 2000)**

"Por el cual se adopta el Reglamento de Primera Opción de compra de los ocupantes de nacionalidad panameña, así como los cónyuges, hijos o hijas panameños de ocupantes extranjeros de viviendas por revertir, administradas por la Comisión del Canal hasta el 31 de diciembre de 1999."

LA PRESIDENTA DE LA REPUBLICA
en uso de sus facultades constitucionales y legales

CONSIDERANDO:

Que la Ley N° 5 de 25 de febrero de 1993, modificada y adicionada por la Ley N° 7 de 7 de marzo de 1995, en su artículo 43 establece que "La Junta Directiva de la Autoridad de la Región Interoceánica conjuntamente con las autoridades competentes reglamentará todo lo concerniente a los bienes destinados para vivienda."

Que mediante la Ley N° 22 de 30 de junio de 1999, se otorgó primera opción de compra a los arrendatarios de viviendas revertidas o por revertir hasta el 31 de diciembre de 1999, que según el Plan General puedan ser sujeto de venta y cuyos ocupantes sean arrendatarios de la Autoridad de la Región Interoceánica.

Que la Ley N° 22 de 30 de junio de 1999, adicionó el artículo 43-A, a la Ley N° 5 de 25 de febrero de 1993, modificada y adicionada por la Ley N° 7 de 7 de marzo de 1995, otorgando el derecho a la primera opción de compra a los ocupantes de nacionalidad panameña, así como los cónyuges, hijas o hijos panameños de ocupantes extranjeros de viviendas por revertir, administradas por la Comisión del Canal hasta el 31 de diciembre de 1999, que según el Plan General puedan ser objeto de venta.

Que mediante Decreto Ejecutivo N° 81 de 25 de agosto de 1999, se adoptó el Reglamento de Primera Opción de Compra de Viviendas ocupadas por panameños, así como los cónyuges, hijos o hijas panameños de ocupantes extranjeros de viviendas por revertir,

administradas por la Comisión del Canal hasta el 31 de diciembre de 1999, aprobado por la Junta Directiva de la Autoridad de la Región Interoceánica, mediante Resolución de Junta Directiva N°162-99 de 29 de julio de 1999.

Que la Junta Directiva de la Autoridad de la Región Interoceánica, dejó sin efecto la Resolución de Junta Directiva N°162-99 de 29 de julio de 1999, mediante Resolución de Junta Directiva N° 204-99 de 8 de octubre de 1999, la cual, a su vez,

fue modificada y adicionada por medio de Resolución de Junta Directiva N°087-00 de 13 de julio de 2000, que aprueba el Reglamento de Primera Opción de Compra de los ocupantes de nacionalidad panameña, así como los cónyuges, hijos o hijas panameños de ocupantes extranjeros de viviendas por revertir, administradas por la Comisión del Canal hasta el 31 de diciembre de 1999.

DECRETA:

ARTICULO 1°: Adóptase el Reglamento de Primera Opción de Compra de Viviendas ocupadas por panameños, así como los cónyuges, hijos o hijas panameños de ocupantes extranjeros de viviendas por revertir, administradas por la Comisión del Canal hasta el 31 de diciembre de 1999, aprobado por la Junta Directiva de la Autoridad de la Región Interoceánica, mediante Resolución N° 204-99 de 8 de octubre de 1999, modificada y adicionada por la Resolución de Junta Directiva N°087-00 de 13 de julio de 2000, la cual para los efectos se transcribe a continuación:

"AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA
RESOLUCION DE JUNTA DIRECTIVA N°087-00

(De 13 de julio de 2000)

"Por la cual se modifica y adiciona la Resolución de Junta Directiva N°204-99 de 8 de octubre de 1999 que aprueba el Reglamento de Primera Opción de Compra de los ocupantes de nacionalidad panameña, así como los cónyuges, hijos o hijas panameños de ocupantes extranjeros de viviendas por revertir, administradas por la Comisión del Canal hasta el 31 de diciembre de 1999."

LA JUNTA DIRECTIVA
en uso de sus facultades legales

CONSIDERANDO:

Que a partir de la entrada en vigencia de los Tratados Torrijos - Carter, se han estado transfiriendo a la administración del Estado panameño, el uso de las unidades de viviendas utilizadas en el alojamiento de los empleados de la Comisión del Canal y de los miembros del componente civil y militar de las Fuerzas de los Estados Unidos, denominadas viviendas revertidas.

Que la Comisión del Canal continúa administrando otro grupo de viviendas que son ocupadas por familias conformadas por panameños y extranjeros.

Que mediante Ley N°22 de 30 de junio de 1999, se otorgó el derecho a la primera opción de compra a los arrendatarios de viviendas revertidas hasta el 31 de diciembre de 1999 y a los ocupantes de nacionalidad panameña, así como los cónyuges, hijas o hijos panameños de ocupantes extranjeros de viviendas administradas por la Comisión del Canal hasta el 31 de diciembre de 1999.

Que mediante Resolución N°162-99 de 29 de julio de 1999, se aprobó el Reglamento de Primera Opción de Compra de Viviendas ocupadas por panameños, así como los cónyuges, hijos o hijas panameños de ocupantes extranjeros de viviendas por revertir, administradas por la Comisión del Canal hasta el 31 de diciembre de 1999, el cual fue adoptado mediante Decreto Ejecutivo N°81 de 25 de agosto de 1999.

Que como consecuencia de la implementación del citado reglamento se ha considerado conveniente efectuar diversas modificaciones y adiciones al mismo.

Que en razón de lo anterior, la Junta Directiva de la Autoridad de la Región Interoceánica, debidamente facultada por la Ley N° 5 de 25 de febrero de 1993, modificada y adicionada por la Ley N° 7 de 7 de marzo de 1995,

RESUELVE:

PRIMERO: Modificar y adicionar la Resolución de Junta Directiva N°204-99 de 8 de octubre de 1999, por la cual se aprueba el Reglamento de Primera Opción de Compra de los ocupantes de nacionalidad panameña, así como los cónyuges, hijos o hijas panameños de ocupantes extranjeros de viviendas por revertir, administradas por la Comisión del Canal hasta el 31 de diciembre de 1999, cuyo texto es el siguiente:

I. ASPECTOS GENERALES

ARTICULO 1°: El presente reglamento tiene como propósito regular la disposición de las viviendas revertidas o por revertir hasta el 31 de diciembre de 1999 que se encuentran ocupadas por nacionales panameños, así como los cónyuges, hijas o hijos panameños de ocupantes extranjeros de viviendas administradas por la Comisión del Canal, que según el Plan General sean objeto de venta y que no estén comprometidas con la operación y funcionamiento del Canal, así como determinar los procedimientos a seguir para el ejercicio de la primera opción de compra de estos bienes, conferida mediante Ley N°22 de 30 de junio de 1999.

ARTICULO 2°: Las disposiciones de este reglamento se aplicarán a todos los bienes inmuebles destinados para uso residencial junto con sus respectivas áreas de terreno que según el Plan General sean objeto de venta y que no estén comprometidas con la operación y funcionamiento del Canal.

ARTICULO 3°: Las viviendas señaladas en el artículo 2 de este reglamento, se ofrecerán en venta a los actuales ocupantes de nacionalidad panameña, así como los cónyuges, hijas o hijos, panameños de ocupantes extranjeros, en forma directa, sin necesidad de acto público, conforme a lo dispuesto en el artículo 43-A de la Ley N°22 de 30 de junio de 1999, por la cual se les otorga primera opción de compra.

ARTICULO 4°: El precio de venta de la unidad de vivienda y el terreno que ocupa será el valor refrendado correspondiente al valor promedio de los avalúos fijados por el Ministerio de Economía y Finanzas y la Contraloría General de la República.

ARTICULO 5°: La Autoridad de la Región Interoceánica establece como término máximo hasta de un (1) mes después de la notificación de los avalúos refrendados, para que los ocupantes de viviendas suscriban el respectivo Contrato de Promesa de Compraventa. Los ocupantes de las viviendas dispondrán de siete (7) días hábiles previos a la firma del Contrato de Promesa de Compraventa para proporcionar los documentos que le acreditan su derecho a ejercer la primera opción de compra sobre la vivienda que ocupan.

El ocupante que no ejerza dentro del término antes señalado su opción de compra, perderá su derecho y deberá mudarse del inmueble dentro del término de un (1) mes, contado a partir del vencimiento del plazo para ejercer el derecho a la opción de compra establecido en la ley.

Igualmente se perderá el derecho a ejercer la primera opción de compra en los siguientes casos:

- a. Por abandono de la vivienda;
- b. Por subarrendar la vivienda;
- c. Por la manifestación expresa de no tener interés en comprar la vivienda;
- d. Por el incumplimiento de las obligaciones por parte del ocupante dentro de los plazos y términos establecidos en el presente reglamento; y
- e. Por no firmar el Contrato de Promesa de Compraventa con la Autoridad de la Región Interoceánica dentro del plazo antes establecido.

PARAGRAFO:

Previa comprobación de causas justificadas, ~~la~~ ~~ARTIA~~ podrá prorrogar hasta por treinta (30) días, el plazo para que los ocupantes de las viviendas hagan efectivo su derecho a ejercer la primera opción de compra.

II.- DE LA FORMA DE PAGO

ARTICULO 6°:

La forma de pago de los bienes inmuebles dados a la venta a las personas a que hace referencia este

reglamento, será mediante moneda de curso legal o mediante una carta de compromiso irrevocable de pago, a razón de préstamo hipotecario, emitida por una entidad bancaria o crediticia reconocida y aceptada por el Estado. Los ocupantes de las viviendas deberán abonar el diez por ciento (10%) del precio de venta de la vivienda al momento de suscribir el Contrato de Promesa de Compraventa y pagarán mensualmente como Promitentes Compradores un cargo del medio por ciento (1/2%) sobre el saldo del precio de venta pendiente de pago hasta un máximo de B/.500.00 por mes. Este pago mensual será efectivo a partir de la fecha que se establezca en el Contrato de Promesa de Compraventa y hasta el momento en que se cancele el saldo del precio de venta.

III.- PROCEDIMIENTOS

ARTICULO 7°: A continuación se detallan los procedimientos a seguir, para formalizar la compraventa de las viviendas y sus terrenos con los ocupantes de las mismas:

- 1.- El ocupante firmará comunicación personal del ejercicio al derecho de primera opción de compra; recibirá el formulario correspondiente y se notificará. Se le entregarán las notas del IDAAN y la Cía. de Suministro de Energía Eléctrica para que puedan proceder a solicitar sus contratos de agua y electricidad.
- 2.- El ocupante gestionará con la Cía. de Suministro Eléctrico e IDAAN, los contratos respectivos de servicio y realizará a su costo las adecuaciones necesarias de acuerdo a las especificaciones del IDAAN y la Cía. de Suministro de Energía Eléctrica.
- 3.- El ocupante deberá proporcionar dentro de un plazo de siete (7) días hábiles antes de la firma del contrato de promesa de compraventa los documentos siguientes:

A) Panameños:

- a.1) Copia autenticada por la Dirección Nacional de Cedulación, de la cédula de identidad personal (expedida en los últimos seis (6) meses).

a.2) Original del Certificado de Nacimiento (expedido en los últimos seis (6) meses).

B) Extranjeros:

b.1) Copia autenticada por Notario del documento que acredita su identificación.

b.2) Si el cónyuge es panameño(a), original de Certificado de Matrimonio (expedido en los últimos seis (6) meses).

b.3) En el caso de hijos panameños, original del Certificado de Nacimiento (expedido en los últimos seis (6) meses).

C) Contratos en concepto de servicios de suministro de agua y energía eléctrica y Certificaciones del IDAAN y la Cía de Suministro de Energía Eléctrica, de que las domiciliarias fueron adecuadas e instaladas.

D) Seguro de incendio con vigencia mínima de un (1) año.

4.- A partir de la firma del Contrato de Promesa de Compraventa los ocupantes de las viviendas serán responsables de los gastos de mantenimiento de las áreas verdes, el mantenimiento de las viviendas, del pago de la energía eléctrica, agua y teléfono y deberán obtener y pagar un seguro de incendio para la vivienda.

5.- El ocupante presentará al banco que considere para su solicitud de hipoteca la comunicación del derecho al ejercicio de la primera opción de compra.

6.- El ocupante consignará Carta Irrevocable de pago de un banco o institución financiera de la localidad aceptado por ARI por el saldo del precio de venta, a más tardar siete (7) días hábiles antes de la firma del Contrato de Compraventa.

- 7.- ARI confeccionará el contrato de compraventa.
- 8.- El ocupante y ARI firmarán el contrato de compraventa. El ocupante deberá firmar el contrato de Compraventa a más tardar dos (2) meses después de habersele notificado de la entrega de los avalúos refrendados a la ARI y tendrá tres (3) meses adicionales para finiquitar la compraventa.
- 9.- ARI enviará el contrato de compraventa y el expediente a Control Fiscal de la Contraloría General de la República, para el refrendo si el monto del contrato es menor de B/.250,000.00. Si es mayor de B/.250,000.00 y hasta la suma de B/.2,000,000.00 será sometido al Consejo Económico Nacional y si excede de los B/.2,000,000.00 será sometido al Consejo de Gabinete.
- 10.- ARI confeccionará la Minuta de Compraventa (Unidad Legal - ARI). El ocupante tendrá siete (7) días hábiles a partir de la notificación que le efectúe la ARI para revisar y firmar la minuta y pagar los gastos notariales y registrales, etc.
- 11.- ARI enviará la Minuta al banco, para la confección de la escritura (cuando es una hipoteca) y cuando se trate de pago al contado o pignoración, enviará la minuta a la Notaría para confeccionar la Escritura. El ocupante tendrá siete (7) días hábiles para entregar al Banco cualquier documento que éste le solicite, contados a partir de la notificación del Banco.
- 12.- El ocupante y ARI firmarán la Escritura correspondiente. El ocupante tendrá siete (7) días hábiles a partir de que sea notificado por la ARI, para firmar la Escritura Pública.
- 13.- ARI enviará la Escritura correspondiente al banco o a la Notaría (según sea el caso), para el cierre de la misma.
- 14.- ARI enviará la Escritura al Registro Público para inscripción de la compraventa.
- 15.- Una vez inscrita la compraventa el banco deberá proceder a cancelarle a ARI el saldo adeudado del precio de venta de la vivienda.
- 16.- Los trámites de firma, de protocolización, inscripción en el Registro Público y el pago del saldo del precio de venta deberán concluirse a más tardar, tres (3) meses después de la firma del contrato.

IV.- DISPOSICIONES FINALES.

ARTICULO 8°: En los casos de viviendas con cuatro o más unidades departamentales que ocupan un mismo edificio, compartiendo áreas comunes en una sola parcela de terreno, la Autoridad de la Región Interoceánica gestionará ante el Ministerio de Vivienda la incorporación del inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal.

TERCERO: Esta Resolución comenzará a regir a partir de la promulgación del Decreto que la adopte.

COMUNIQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en la ciudad de Panamá, a los trece (13) días del mes de julio de dos mil (2000).

Firmado por:

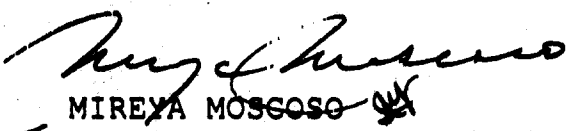
LUIS CARLOS CHO—Presidente de la Junta Directiva
TISLA MONTEZA DE DESTRO—Secretaria de la Junta Directiva”.

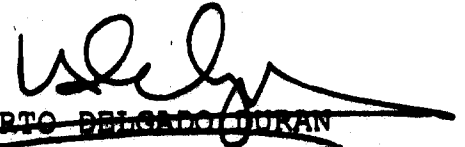
ARTICULO 2°: Derógase el Decreto Ejecutivo N° 81 de 25 de agosto de 1999.

ARTICULO 3°: Este Decreto comenzará a regir a partir de su promulgación.

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE,

Dado en la ciudad de Panamá, a los veinte (20) días del mes de noviembre de dos mil (2000).


MIREYA MOSCOSO
Presidenta de la República


NORBERTO BELTRÁN DURÁN
Ministro de Economía y Finanzas