

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
LEGISPAN

*Tipo de Norma:* DECRETO EJECUTIVO

*Número:* 8

*Referencia:*

*Año:* 2002

*Fecha(dd-mm-aaaa):* 18-07-2002

*Título:* POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY 48 DE 14 DE AGOSTO DE 2001, QUE REGULA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS HABITACIONALES MEDIANTE LA FIGURA DE EL ARRENDAMIENTO FINANCIEROS DE BIENES INMUEBLES COMO PROMESA DE COMPRAVENTA

*Dictada por:* MINISTERIO DE VIVIENDA

*Gaceta Oficial:* 24600

*Publicada el:* 22-07-2002

*Rama del Derecho:* DER. DE LA SEGURIDAD SOCIAL

*Palabras Claves:* Arrendamiento, Vivienda

*Páginas:* 6

*Tamaño en Mb:* 0.366

*Rollo:* 523

*Posición:* 252

**DECRETO EJECUTIVO Nº 8  
(De 18 de julio de 2002)**

"Por el cual se reglamenta la Ley 48 de 14 de agosto de 2001, que regula el desarrollo de programas habitacionales mediante la figura de el Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles con Promesa de Compraventa"

**LA PRESIDENTA DE LA REPUBLICA**

En uso de sus facultades constitucionales y legales,

**CONSIDERANDO:**

Que mediante La Ley No. 48 de 14 de agosto de 2001, se regula el desarrollo de programas habitacionales, mediante la figura de Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles con Promesa de Compraventa;

Que la precitada Ley tiene por objeto promover el desarrollo de programas habitacionales, mediante ~~la figura~~ de Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles con Promesa de Compraventa, preferentemente para favorecer a personas que obtengan sus ingresos de actividades que forman parte de la economía informal.

Que la Ley No. 48 de 2001 establece algunas modalidades y mecanismos no tradicionales para la adquisición y financiamiento de viviendas, que hacen necesaria la reglamentación de distintos aspectos de la Ley para facilitar su aplicación.

Que el artículo 21 de la Ley en referencia, señala como funciones de la Comisión de Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles, la de elaborar el reglamento que contenga el procedimiento aplicable para la desocupación de los bienes inmuebles regulados por la Ley No. 48 de 2001.

Que para el mejor entendimiento y aplicación de esta ley es necesario reglamentar algunas disposiciones contenidas en la misma.

**DECRETA:**

**CAPITULO I**

**Del objeto y los Sujetos de la Ley No. 48 de 2001**

**ARTICULO 1: Objeto.**

Mediante el presente Decreto se reglamentan y desarrollan disposiciones contenidas en la Ley No. 48 de 14 de agosto de 2001 que regula el Desarrollo de Programas Habitacionales mediante la figura de Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles con promesa de Compraventa.

**ARTICULO 2: Sujetos de la Ley.**

Para los efectos de promover y facilitar el Desarrollo de Programas Habitacionales, conforme los parámetros establecidos en la Ley No. 48 del año 2001, se desarrollan las disposiciones referentes a los sujetos que intervienen o pueden intervenir en la ejecución de estos programas:

- a. Al **Promotor-Arendador** le corresponde la conceptualización, promoción y construcción de los programas de vivienda que se acojan a la figura de Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles con promesa de compraventa.

Para los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley No. 48 de 2001, el Promotor-Arendador levantará un inventario de potenciales clientes y efectuará una pre-evaluación, a fin de determinar la posible calificación de los clientes para tipo de programas habitacionales.

Igualmente gestionará y evaluará con las entidades financieras las opciones de financiamiento a largo plazo (hipotecas) para el arrendamiento financiero con Promesa de Compraventa de viviendas de conformidad con los parámetros de esta Ley.

- b. **Las Entidades Financieras** que tengan interés de participar en el Desarrollo de Proyectos Habitacionales de acuerdo con lo dispuesto en la Ley No. 48 de 2001, mediante financiamiento interino al promotor y el otorgamiento de hipotecas a los Arrendatarios-Compradores podrán establecer con el Promotor-Arendador acuerdos preliminares de participación, en los cuales se establecerán los parámetros de créditos, procedimientos de evaluación del crédito, criterios de calificación de compradores y cualquier otro aspecto que pueda contribuir en su participación en el financiamiento para la compra de vivienda de conformidad con este programa. Sin que ello implique obligación alguna de financiamiento.

Los acuerdos preliminares de participación contendrán información de referencia, lo cual no implica en ningún caso la obligación de otorgar el financiamiento al promotor o la hipoteca a los arrendatarios, promitentes compradores.

- c. Los **Arrendatarios-Compradores** suministrarán al Promotor-Arendador y/o entidad financiera que participe del programa toda la información que se requiera para los propósitos de evaluar su historial de crédito. Para tales efectos deberán llenar una ficha que contenga la siguiente información básica: nombre, apellido, número de cédula de identidad personal, pasaporte, información sobre el cuadro familiar, fuente de ingreso, ingreso promedio, número de cuenta bancaria o ahorro si las tuviere, referencias de crédito disponibles, detalle de obligaciones y cualquier otra información complementaria para la evaluación de su crédito.
- d. Las **entidades públicas del Estado** que, de conformidad con los términos establecidos en la Ley No. 48 de 2001, dispongan de bienes inmuebles de su propiedad para que sean utilizados en el Desarrollo de Programas Habitacionales deberán transferir al Promotor-Arendador el inmueble en referencia de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 8 del Decreto Ejecutivo No. 47 de 2001 que reglamenta la Ley No. 13 de 2001.

- e. Cuando el Promotor- Arrendador decida contratar los servicios de un Administrador, en el contrato de servicios se establecerán las funciones y obligaciones señaladas en la Ley No.48 de 2001 y en el presente reglamento, además de cualquier otra relacionada con la prestación de dichos servicios.

El Promotor-Arrendador velará por el cumplimiento de las funciones que correspondan al administrador.

## **CAPITULO II**

### **Del Canon de Arrendamiento, Fondo de Ahorro, Procedimiento de Devolución**

#### **ARTICULO 3: Canon especial de arrendamiento.**

Será establecido por el promotor-arrendador, utilizando como referencia la mensualidad que debe pagar el Arrendatario-Comprador para el pago de su hipoteca, según el valor o precio de compraventa y el término de pago atendiendo a la práctica del sistema bancario nacional.

#### **ARTICULO 4: Composición del canon especial de arrendamiento.**

Durante el término del arrendamiento el canon especial de arrendamiento estará compuesto por los siguientes conceptos:

- a. Arrendamiento por uso de inmueble
- b. Cuota de ahorro.

Los porcentajes a cada concepto previamente señalado se establecerán en el Contrato de Arrendamiento Financiero con Promesa de Compraventa que debe suscribir el Promotor-Arrendador con el Arrendatario-Comprador.

#### **ARTICULO 5: Fondo de Ahorro.**

De conformidad con lo establecido en el artículo anterior, el Administrador designado por el Promotor-Arrendador deberá establecer un registro de la porción del canon de arrendamiento especial, destinado al fondo de ahorro.

Para tales efectos, el administrador establecerá registros individuales que le permitan establecer el monto del ahorro de cada Arrendatario-Comprador. No obstante, podrá establecer una cuenta bancaria común para depositar la cuota de ahorro que correspondan a los Arrendatarios-Compradores que corresponda a los proyectos que ejecuta de conformidad con los parámetros de la Ley No. 48 de 2001.

#### **ARTICULO 6: De la Devolución del Fondo de Ahorro.**

La devolución del fondo de ahorro procederá en los siguientes casos:

1. Si al vencimiento del término para formalizar el contrato de compraventa, el arrendatario-comprador no obtiene de la banca hipotecaria el financiamiento necesario para la adquisición de su vivienda, podrá solicitar la devolución del fondo de ahorro que haya acumulado durante la vigencia del contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles. Esta devolución se hará efectiva previa desocupación del inmueble objeto del contrato.
2. En caso de resolución del Contrato de Arrendamiento Financiero, debido al incumplimiento de las obligaciones que corresponden a las partes. Cuando el Contrato se resuelva por incumplimiento del Arrendador-Comprador, la devolución se hará efectiva previa desocupación del inmueble.
3. Por resolución del contrato por Mutuo Acuerdo de las partes.

#### **ARTICULO 7: Solicitud y Procedimiento para devolución del fondo de ahorro.**

Cuando se produzcan las circunstancias establecidas en el artículo anterior, el arrendatario-comprador deberá solicitar al Administrador y en su defecto al Promotor-Arrendador, la devolución del fondo que haya acumulado durante la vigencia del contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles.

Esta solicitud deberá formalizarse por escrito, una vez haya sido desocupado el inmueble objeto del contrato.

El fondo será devuelto al solicitante en un término no mayor de 30 días hábiles, salvo flagrante violación de las obligaciones y prohibiciones que impliquen erogación o gasto de reparación del inmueble a causa de acciones dolosas o negligentes del arrendador comprador.

### **CAPITULO III**

#### **De la Comisión y el Procedimiento de Desocupación**

#### **ARTICULO 8: Atribuciones de la Comisión.**

Con el propósito de facilitar los aspectos operativos necesarios para la debida aplicación de la Ley No. 48 de 2001, la Comisión establecerá las políticas, programas para la promoción y seguimiento de proyectos sujetos a dicha ley y servirá como organismo consultor para los programas habitacionales que se desarrollen en cumplimiento de la misma.

De igual manera, la Comisión actuará como facilitador de las relaciones entre los Promotores-Arrendadores, los Arrendatarios-Compradores, el Estado y las entidades financieras.



Se faculta a la Comisión de Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles creada mediante el artículo 21 de la Ley No. 48 de 2001 para conocer y decidir sobre las solicitudes de desocupación de bienes inmuebles arrendados en virtud de un contrato de arrendamiento financiero con promesa de compraventa.

Para el cumplimiento de sus atribuciones, el Ministerio de Vivienda brindará a la Comisión facilidades de espacio físico, equipo de oficina, utensilios.

La Comisión estará auxiliada por una secretaría técnica, cuyos funcionarios serán designados por el Ministerio de Vivienda. La Comisión actuará como superior jerárquico del personal que se designe para tales efectos.

Los miembros de la Comisión, no recibirán remuneración oficial, salvo las dietas que se fijen por sesión de trabajo. El Ministerio de Vivienda asignará en su presupuesto la partida correspondiente para cubrir el monto de dichas dietas.

#### ARTICULO 9: Procedimiento.

Se establece el procedimiento aplicable para la desocupación de los bienes inmuebles que hayan sido ocupados en virtud de un contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles regulados por la Ley No. 48 de 2001.

La desocupación de los bienes inmuebles sujetos al régimen de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, se tramitará de conformidad con el siguiente procedimiento:

1. El promotor-arrendador o el administrador solicitará por escrito ante la Comisión, la desocupación del inmueble en los casos de incumplimiento por parte del Arrendatario-Comprador, de las obligaciones que le corresponden según lo dispuesto en la Ley No. 48 y en el contrato suscrito entre las partes.

Esta solicitud podrá formularse mediante apoderado legal, debidamente facultado.

2. El memorial mediante el cual se solicita la desocupación, deberá contener las generales del Promotor-Arrendador y del Arrendador-Comprador, expresión clara de los incumplimientos alegados y deberá estar acompañado de las siguientes pruebas: copia del contrato correspondiente y del último recibo de pago recibido en caso de mora.

Si la causa de la solicitud fuera el incumplimiento de obligaciones distintas al pago del arrendamiento, se deberá presentar con la misma, las pruebas correspondientes para acreditar al hecho imputado.

3. Recibida la solicitud de desocupación, la Comisión dará traslado de ésta al afectado, en un término no mayor de 48 horas. El traslado se cumplirá en el domicilio y será notificado a cualquier ocupante mayor de edad del inmueble o mediante la fijación de la solicitud en sitio visible del domicilio.

4. Recibido el traslado en cualquiera de las formas previstas en el ordinal anterior, la Comisión fijará la fecha de la audiencia oral, en fecha única a la cual deberán comparecer las partes o sus representantes.

En caso de no comparecer alguna de las partes o su representante, la Comisión resolverá con base a las pruebas que aporte la parte que comparezca.

5. La decisión de la Comisión será notificada personalmente o por edicto. En caso de notificación mediante edicto, se fijará por 3 días hábiles en el despacho de la Comisión, luego de lo cual se desfijará, quedando en firma la Resolución dictada por la Comisión.

6. Contra las Resoluciones que dicte la Comisión, sólo procede Recurso de Reconsideración con Apelación en subsidio. La Reconsideración deberá interponerse dentro de los 2 días hábiles siguientes a la notificación y sustentarse en un término de 5 días hábiles a partir de la notificación del mismo se dará traslado a la contraparte para la oposición por igual término, luego de lo cual, se procederá a la práctica de pruebas que sean admitidas, término que no será mayor de 5 días hábiles. Concluida la práctica de pruebas, la Comisión deberá sustentar dentro de los 5 días hábiles. El Recurso de Apelación, deberá sustentarse la oposición dentro de los 5 días siguientes a la notificación de la Resolución y sustentada la oposición dentro del mismo término, será resuelto por el Ministerio de Vivienda en un término no mayor de 3 días hábiles siguientes a la oposición del recurso.

7. Una vez ejecutoriada la Resolución que ordena la desocupación, la Comisión entregará copia autenticada de la misma a las partes interesadas.

8. Las Autoridades de Policía estarán obligadas a acatar y cumplir de inmediato el orden de desocupación emitida por la Comisión.

#### **ARTICULO 10: Disposiciones Complementarias.**

Con el propósito de facilitar la aplicación del presente Decreto se dispone lo siguiente:

1. Una vez instalada la Comisión de Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles, la misma elaborará un modelo de contrato de Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles con Promesa de Compraventa, que deberá indicar como mínimo los siguientes aspectos:

1.1. Las generales de las partes, información sobre el cuadro familiar, fuente de ingresos, ingresos promedio, número de cuenta bancaria o de ahorros, si tuviere, referencia de crédito disponibles.

1.2. Una declaración mediante la cual, reconoce la competencia de la Comisión de Arrendamiento Financiero, se acoge al procedimiento establecido en el presente decreto y se compromete a acatar lo resuelto por autoridad competente.

#### **ARTICULO 11: Vigencia.**

Este Decreto comenzará a regir a partir de su promulgación.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE,

**MIREYA MOSCOSO**  
Presidenta de la República

**MIGUEL A. CARDENAS**  
Ministro de Vivienda