

**REPÚBLICA DE PANAMÁ
ASAMBLEA LEGISLATIVA
LEGISPAN
LEGISLACIÓN DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ**

Tipo de Norma: DECRETO EJECUTIVO

Número: 81

Referencia:

Año: 1999

Fecha(dd-mm-aaaa): 25-08-1999

Título: POR EL CUAL SE ADOPTA EL REGLAMENTO DE PRIMERA OPCION DE COMPRA DE VIVIENDAS OCUPADAS POR PANAMEÑOS, ASI COMO LOS CONYUGES, HIJOS O HIJAS PANAMEÑOS DE OCUPANTES EXTRANJEROS DE VIVIENDAS POR REVERTIR, ADMINISTRADAS POR LA COMISION DEL CANAL...

Dictada por: MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS

Gaceta Oficial: 23876

Publicada el: 31-08-1999

Rama del Derecho: DER. FINANCIERO

Palabras Claves: Acto público, Contratos públicos

Páginas: 7

Tamaño en Mb: 1.656

Rollo: 197

Posición: 1739

OLMEDO DAVID MIRANDA JR.
Ministro de la Presidencia

RAUL A. TABOADA
Viceministro de la Presidencia

MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS
DECRETO EJECUTIVO N° 81
(De 25 de agosto de 1999)

"Por el cual se adopta 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 PRESIDENTE 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 objeto de venta y cuyos ocupantes sean arrendatarios de la Autoridad de la Región Interoceánica.

Que la Ley N°22 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.

DECRETA:

ARTICULO 1°: Adóptese 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°162-99 de 29 de julio de 1999, la cual para los efectos se transcribe a continuación:

AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA
RESOLUCION DE JUNTA DIRECTIVA N°162-99

(De 29 de julio de 1999)

"Por la cual se deja sin efecto la Resolución de Junta Directiva N°145-99 de 16 de julio de 1999 y se aprueba 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."

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 recientemente fue aprobado mediante Ley N°22 de 30 de junio de 1999, el derecho a la primera opción de compra para 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 el grupo antes señalado se incorpora a los 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, artículo 43, les otorgó el derecho a la primera opción de compra.

Que en cumplimiento a las atribuciones que la ley confiere a la Institución se hace necesario expedir el reglamento concerniente a los bienes destinado para vivienda, recientemente aprobado mediante Ley N°22 de 30 de junio de 1999.

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: Dejar sin efecto la Resolución de Junta Directiva N°145-99 de 16 de julio de 1999.

SEGUNDO: Aprobar 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, 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 la Ley 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 que no estén comprometidas con la operación y funcionamiento del Canal.

Prevía verificación del cumplimiento de los procedimientos establecidos en este reglamento, ARI aceptará la reversión de las viviendas por parte de la Comisión del Canal de Panamá.

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 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 promedio y refrendado por el Ministerio de Economía y Finanzas y la Contraloría General de la República.

correspondiente y se notificará. Ya se entregarán las notas del IDAAN y la Cia. de Suministro de Energía Eléctrica para que puedan proceder a solicitar sus contratos de agua y electricidad. **REGISTRO**

- 2.- El ocupante deberá cancelar el 10% del valor de la vivienda en concepto de abono inicial y proporcionar los documentos siguientes, dentro de un plazo de diez (10) días hábiles a partir de la fecha de haber sido notificado del derecho a la primera de opción de compra:

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 (expedida en los últimos seis (6) meses).

B) Extranjeros:

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

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

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

3. El ocupante proporcionará los siguientes documentos, a más tardar sesenta (60) días calendarios a partir de la fecha de haber sido notificado del derecho a la primera de opción de compra:

3.a) Carta Irrevocable de institución financiera por el saldo pendiente del valor de la vivienda.

3.b) Certificación del IDAAN y la Cia. que suministra el fluido eléctrico de que las domiciliarias fueron adecuadas e instaladas.

3.c) Contratos en concepto de servicios de suministro de agua y energía eléctrica.

ARTICULO 5°: La Autoridad de la Región Interoceánica ~~establece~~^{CEIA} como término máximo hasta dos (2) meses, a ~~partir~~^{REGISTRO} de la comunicación personal, para ocupantes de viviendas hagan efectivo 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 al plazo para ejercer 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; y
- d. Por el incumplimiento de las obligaciones por parte del ocupante dentro de los plazos y términos establecidos en el presente reglamento.

PARAGRAFO: Previa comprobación de causas justificadas, la ARI 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.

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

- 4.- El ocupante presentará al banco que ~~considera~~ **REGISTRO** para su solicitud de hipoteca, el documento que le fue entregado por ARI, señalado en el numeral 1.
- 5.- El ocupante consignará Carta Irrevocable de pago de un banco o institución financiera de la localidad aceptado por ARI.
- 6.- ARI confeccionará el contrato de compraventa.
- 7.- El ocupante y ARI firmarán el contrato de compraventa. El ocupante tendrá un plazo de cinco (5) días hábiles para firmar el contrato, contados a partir de la notificación que al efecto le formule la ARI.
- 8.- El ocupante gestionará con la Cia. 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 Cia. Eléctrica.
- 9.- ARI enviará contrato y 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 250,000.00 y hasta B/.2,000,000.00 será sometido al Consejo Económico Nacional y si excede de los B/.2,000,000.00 millones de balboas será sometido al Consejo de Gabinete.
- 10.- ARI confeccionará Minuta de Compraventa (Unidad Legal - ARI). El ocupante tendrá cinco (5) 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 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 cinco (5) 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 cinco (5) 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 procede a cancelarle a ARI la venta.

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 lo adopte.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE,

Dada en la ciudad de Panamá, a los veintinueve (29) días del mes de julio de mil novecientos noventa y nueve (1999).

Firmado por:

STANLEY MOTTA-Presidente de la Junta Directiva
TISLA MONTEZA DE DESTRO-Secretaria de la Junta Directiva

ARTICULO 2°: Este Decreto comenzará a regir a partir de su promulgación.

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE,

Dado en la ciudad de Panamá, a los veinticinco (25) días del mes de agosto de mil novecientos noventa y nueve (1999).

ERNESTO PEREZ BALLADARES
Presidente de la República

FERNANDO ARAMBURUO PORRAS
Ministro de Economía y Finanzas