

REPÚBLICA DE PANAMÁ
ASAMBLEA LEGISLATIVA
LEGISPAN

Tipo de Norma: DECRETO EJECUTIVO

Número: 90

Referencia: N° 90

Año: 1996

Fecha(dd-mm-aaaa): 16-08-1996

Título: POR EL CUAL SE ADOPTA EL REGLAMENTO DE PRIMERA OPCION DE COMPRA DE VIVIENDAS ARRENDADAS EN LAS AREAS REVERTIDAS.

Dictada por: MINISTERIO DE HACIENDA Y TESORO

Gaceta Oficial: 23107

Publicada el: 23-08-1996

Rama del Derecho: DER. FINANCIERO

Palabras Claves: Vivienda, Arrendamiento, Renta, Ministerio de Hacienda y Tesoro

Páginas: 8

Tamaño en Mb: 0.894

Rollo: 140

Posición: 1349

GACETA OFICIAL

ORGANO DEL ESTADO

AÑO XCH

PANAMA, R. DE PANAMA VIERNES 23 DE AGOSTO DE 1996 L. A. T. V. N°23,107

CONTENIDO

MINISTERIO DE HACIENDA Y TESORO

DECRETO EJECUTIVO N° 90

(De 16 de agosto de 1996)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL REGLAMENTO DE PRIMERA OPCION DE COMPRA DE VIVIENDAS ARRENDADAS EN LAS AREAS REVERTIDAS" PAG. 1

MINISTERIO DE DESARROLLO AGROPECUARIO

DECRETO EJECUTIVO N° 44

(De 19 de agosto de 1996)

"POR EL CUAL SE CREA EN EL MINISTERIO DE DESARROLLO AGROPECUARIO EL PROGRAMA DE VIVEROS REGIONALES Y SE DICTAN OTRAS MEDIDAS" PAG. 8

AVISOS Y EDICTOS

MINISTERIO DE HACIENDA Y TESORO

DECRETO EJECUTIVO N° 90

(De 16 de agosto de 1996)

"Por el cual se adopta el Reglamento de Primera Opción de Compra de Viviendas Arrendadas en las Areas Revertidas."

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA
en uso de sus facultades legales

CONSIDERANDO:

Que la Ley N°5 de 25 de febrero de 1993, modificada 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°5 de 25 febrero de 1993, modificada por la Ley N°7 de 7 de marzo de 1995, se estableció que los actuales arrendatarios de viviendas revertidas y por revertir tendrán la primera opción de compra y para tal efecto, la Junta Directiva de la Autoridad de la Región Interoceánica mediante Resolución N°042-96 de 18 de julio de 1996, aprobó el Reglamento de Primera Opción de Compra de Viviendas Arrendadas en las Areas Revertidas.

Que la Ley N°5 de 25 de febrero de 1993, modificada por la Ley N°7 de 7 de marzo de 1995, en su artículo 5, numeral 4, contempla que la Autoridad de la Región Interoceánica expedirá la reglamentación de todo lo concerniente a los Bienes Revertidos y propondrá al Organo Ejecutivo los reglamentos que se refieran a procedimientos o situaciones contempladas en la Ley que deban ser objeto de éstos últimos.

GACETA OFICIAL

ORGANO DEL ESTADO

Fundada por el Decreto de Gabinete N° 10 del 11 de noviembre de 1903

LICDO. JORGE SANIDAS A.
DIRECTOR

OFICINA
Avenida Norte (Eloy Alfaro) y Calle 3a. Casa N° 3-12.
Edificio Casa Amarilla, San Felipe Ciudad de Panamá.
Teléfono 228-8631, Apartado Postal 2189
Panamá, República de Panamá
LEYES, AVISOS, EDICTOS Y OTRAS
PUBLICACIONES
NUMERO SUELTO: B/0.80

MARGARITA CEDEÑO B.
SUBDIRECTORA

Dirección General de Ingresos
IMPORTE DE LAS SUSCRIPCIONES
Mínimo 6 Meses en la República: B/. 18.00
Un año en la República B/.36.00
En el exterior 6 meses B/.18.00, más porte aéreo
Un año en el exterior. B/.36.00, más porte aéreo

Todo pago adelantado.

DECRETA:

ARTICULO 1°: Adóptese el Reglamento de Primera Opción de Compra de Viviendas Arrendadas en las Areas Revertidas, aprobado por la Junta Directiva de la Autoridad de la Región Interoceánica, mediante Resolución N°042-96 de 18 de julio de 1996, la cual para los efectos pertinentes se transcribe a continuación:

REPUBLICA DE PANAMA

AUTORIDAD DE LA REGION INTEROCEANICA

RESOLUCION DE JUNTA DIRECTIVA N°042-96

(De 18 de julio de 1996)

"Por la cual se aprueba el Reglamento de Primera Opción de Compra de Viviendas Arrendadas en las Areas Revertidas."

LA JUNTA DIRECTIVA
en uso de sus facultades legales

CONSIDERANDO:

Que a partir de la entrada en vigencia de los Tratados Torrijos - Carter, se ha estado transfiriendo a la administración del Estado panameño, el uso de las unidades de vivienda 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 una de las atribuciones de la Autoridad de la Región Interoceánica a través de la Junta Directiva, es la de expedir los reglamentos concernientes a los bienes destinados para vivienda.

Que de acuerdo al Artículo 47 (numeral 4) de la Ley N° 5 de 25 de febrero de 1993, modificada por la Ley N° 7 de 7 de marzo de 1995, se establece que la Autoridad de la Región Interoceánica no podrá vender las tierras ni otros Bienes Revertidos, salvo aquellos destinados a viviendas mientras la Asamblea Legislativa no haya aprobado el Plan General.

Que el artículo 43 de la Ley N° 5 de 25 de febrero de 1993, modificada por la Ley N° 7 de 7 de marzo de 1995, señala:

"Los actuales arrendatarios de viviendas revertidas o por revertir, que según el Plan General pueden ser objeto de venta, tendrán la primera opción de compra sobre estos inmuebles, incluyendo los terrenos. Al momento de establecerse el precio de venta de las viviendas, deberá prevalecer un criterio social, siempre y cuando estos inmuebles sean para uso residencial y que no implique más de una vivienda por familia.

En el precio de venta de las viviendas deberá contemplarse la depreciación real del inmueble y los ajustes al precio final de venta, de acuerdo con los procedimientos y prácticas de valuación y peritaje establecidos en el Código Fiscal. Las mejoras construídas a sus expensas por el arrendatario no serán incluídas en el avalúo.

La Junta Directiva de LA AUTORIDAD, conjuntamente con las autoridades competentes, reglamentará todo lo concerniente a los bienes destinados para vivienda, para lo cual se tomará en cuenta a los representantes de las comunidades organizadas en dichas áreas, debiéndose conservar las áreas verdes y recreativas existentes ".

RESUELVE:

PRIMERO: Dejar sin efecto la Resolución de Junta Directiva N° 019-96 de 25 de abril de 1996.

SEGUNDO: Aprobar el Reglamento de Primera Opción de Compra de Viviendas Arrendadas en las Areas Revertidas, cuyo texto es el siguiente:

I. ASPECTOS GENERALES

ARTICULO 1°: El presente reglamento tiene como propósito regular la disposición de aquellos Bienes Revertidos que se encuentran destinados a viviendas y actualmente arrendadas, así como determinar los procedimientos a seguir para el ejercicio de la primera opción de compra de estos bienes con la aplicación del criterio social señalado en el artículo 43 de la Ley N°5 de 25 de febrero de 1993, modificada por la Ley N°7 de 7 de marzo de 1995.

Las disposiciones de este Reglamento se aplicarán a todos los bienes inmuebles destinados para uso residencial junto con sus respectivas áreas de terreno, siempre y cuando estos inmuebles se encuentren actualmente arrendados.

ARTICULO 2°: Para los efectos de este reglamento se establece que las viviendas arrendadas son aquellas en las cuales los ocupantes mantienen un contrato de arrendamiento suscrito con la Autoridad de la Región Interoceánica o con el Ministerio de Vivienda, anterior Administrador.

ARTICULO 3°: Las viviendas arrendadas se ofrecerán en venta a los actuales arrendatarios en forma directa, sin necesidad de acto público, conforme a lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 5 de 25 de febrero de 1993, modificada por la Ley 7 de 7 de marzo de 1995, que otorga primera opción de compra al arrendatario de la vivienda que ocupe.

ARTICULO 4°: La Autoridad de la Región Interoceánica ofrecerá en venta al arrendatario la unidad de vivienda y el terreno que ocupa, y el precio de venta será el valor promediado; y refrendado por el Ministerio de Hacienda y Tesoro y la Contraloría General de la República.

La fijación del precio de venta de las viviendas se hará de manera indiscriminada, equitativa y justa, tomando en cuenta el criterio social que señala la ley, y los aspectos que se usan por el Estado para los avalúos y que influyen sobre el bien inmueble, tales como:

- a.- Localización;
- b.- Infraestructura existente, accesibilidad y servidumbres;
- c.- Características físicas, arquitectónicas y urbanas de la vivienda;
- d.- Depreciación por edad y funcionalidad.
- e.- Ajuste a precio final de venta y demás aspectos.

PARAGRAFO 1: No se incluirán en el avalúo de las viviendas las servidumbres existentes en el terreno, ni el valor correspondiente a las mejoras construidas por el Arrendatario, para ello se considerará los planos originales de construcción y fecha de construcción.

PARAGRAFO 2: Para asegurar que los aspectos arriba mencionados están debidamente contemplados en el precio final, se realizarán consultas con cada arrendatario de las viviendas y se harán los ajustes necesarios al precio final de venta.

PARAGRAFO 3: LA Autoridad de la Región Interoceánica se compromete una vez se dé cumplimiento con lo establecido en el primer párrafo de este artículo presentar a la Comisión de Vivienda de la Asamblea Legislativa, para su concepto, los precios de venta de las viviendas y los terrenos que ocupan los arrendatarios.

II. DE LA PRIMERA OPCION DE COMPRA

ARTICULO 5°: Para que los actuales arrendatarios puedan efectivamente ejercer su primera opción de compra sobre la vivienda que están ocupando, deberán

encontrarse al día en el pago del canon de arrendamiento correspondiente o mantener un arreglo de pago con la Institución.

ARTICULO 6°: La Autoridad de la Región Interoceánica establece como término máximo hasta doce (12) meses, a partir de la comunicación personal y general a la comunidad que se vaya a vender, para que los arrendatarios de viviendas hagan efectivo su derecho a ejercer la primera opción de compra sobre la vivienda que arriendan.

El arrendatario que no ejerza dentro del término antes señalado su opción de compra, perderá su derecho y deberá mudarse del inmueble dentro del término de tres (3) meses, contados a partir del vencimiento al plazo para ejercer la opción de compra que aquí se establece. En ese caso, el arrendatario seguirá pagando el canon mensual vigente en ese momento y se obliga igualmente a cuidar el inmueble arrendado con la diligencia de un buen padre de familia y responde por los daños causados por su negligencia.

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

- a.- Por abandono de la vivienda;
- b.- Por incumplimiento de ponerse al día, o del arreglo de pago, que establece el Parágrafo 1.
- c.- Por compra de otra vivienda en áreas revertidas; y
- d.- Por subarrendar la vivienda.

PARAGRAFO 1: Al momento de la notificación personal escrita, aquellas personas que se encuentren en mora, tendrán un período de cuatro (4) meses para ponerse al día o hacer un arreglo de pago.

PARAGRAFO 2: Si el arrendatario no se encuentra en capacidad de ejercer su derecho a la primera opción de compra, podrá designar a un miembro del cuadro familiar, siempre y cuando sea para uso residencial, a fin de asumir la deuda o responsabilidad que genere dicha compra. En el supuesto expresado la Autoridad de la Región Interoceánica no es responsable por la reubicación del arrendatario que transfiere su derecho.

En caso de muerte del arrendatario, la primera opción de compra será ejercida por:

- 1.- El cónyuge sobreviviente; a falta de estos;
- 2.- Los hijos en la porción que le corresponda entre éstos por partes iguales; a falta de estos;
- 3.- A quien legalmente le corresponda en la línea sucesoria.

Queda entendido que en los supuestos anteriormente enunciados se tomará como base lo declarado por el arrendatario en su cuadro familiar, siempre y cuando hayan convivido permanentemente con este bajo el mismo techo.

Igualmente se establece que para la aplicación de esta disposición que no estará sujeta al proceso de sucesión; se llevará a efecto la valorización de las pruebas documentales aportadas y la evaluación social realizada por el Departamento de Trabajo Social de la Autoridad de la Región Interoceánica.

PARAGRAFO 3: La Autoridad de la Región Interoceánica considerará otras opciones de solución para aquellos casos especiales en que un arrendatario con derecho a opción de compra no califique como sujeto de crédito para obtener el financiamiento requerido para la compra de una vivienda.

Estos casos especiales son: jubilaciones, edad avanzada y enfermedad grave. En los casos señalados el arrendatario continuará ocupando la vivienda y seguirá pagando el cánon mensual vigente al momento. La Autoridad de la Región Interoceánica hará una evaluación de la situación particular del afectado para determinar la alternativa que deba darse.

PARAGRAFO 4: El arrendatario que desee ser reubicado para ejercer el derecho a la primera opción de compra, y que califique para ello, podrá solicitarlo a la Autoridad de la Región Interoceánica, la cual procederá a dicha reubicación siempre y cuando haya vivienda disponible para su traslado.

ARTICULO 7°: El Arrendatario que desee ejercer la primera opción de compra a que tiene derecho deberá notificarlo por escrito a la Autoridad de la Región Interoceánica a través de un formulario especial que proporcionará la ARI.

Posteriormente las partes firmarán un contrato de Promesa de Compraventa, donde se establecerán los términos, plazos y requisitos para el traspaso definitivo de la vivienda, al actual arrendatario.

III. DE LA FORMA DE PAGO

ARTICULO 8°: 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.

IV. DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 9° : Sólo se permitirá, la compra de una vivienda por familia.

ARTICULO 10°: En los casos de viviendas 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.

ARTICULO 11°: La Autoridad de la Región Interoceánica colaborará con los arrendatarios para el financiamiento bancario, mediante la promoción de nuestros proyectos en los bancos hipotecarios de la localidad, con la finalidad de que estos brinden alternativas de financiamiento para quienes deseen ejercer su derecho a la primera opción de compra.

ARTICULO 12°: Este Reglamento sólo será aplicable a los arrendatarios de viviendas revertidas y que mantienen contratos suscritos con la Autoridad de la Región Interoceánica o con el Ministerio de Vivienda, anterior administrador.

TERCERO: Este Reglamento entrará a regir a partir de la promulgación del Decreto Ejecutivo que lo adopte.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE,

Dada en la ciudad de Panamá, a los dieciocho (18) días del mes de julio de mil novecientos noventa y seis (1996).

Presidente de la Junta Directiva, a.i.

(Fdo.) GRACIELA DIXON

Secretaria de la Junta Directiva,

(Fdo.) TISLA MONTEZA DE DESTRO

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

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE,

Dado en la ciudad de Panamá, a los dieciséis (16) días del mes de agosto de mil novecientos noventa y seis (1996)

ERNESTO PEREZ BALLADARES
Presidente de la República

OLMEDO DAVID MIRANDA JR.
Ministro de Hacienda y Tesoro