

**LEY 190**  
De 17 de Diciembre de 2020

**Que regula la primera opción de compra de viviendas arrendadas en las áreas revertidas  
y dicta otras disposiciones**

**LA ASAMBLEA NACIONAL**

**DECRETA:**

**Artículo 1.** Esta Ley regula, de forma definitiva, la primera opción de compra de los bienes revertidos que se encuentran destinados exclusivamente a viviendas, incluyendo sus áreas de terreno, y establece el procedimiento que se va a seguir para su ejercicio.

**Artículo 2.** Se autoriza al Ministerio de Economía y Finanzas, a través de la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos, para suscribir contratos de arrendamientos con los arrendatarios u ocupantes de las viviendas que se encuentran dentro de las áreas revertidas, manteniendo el canon de arrendamiento actual, por un término de cinco años, así como para que proceda a legalizar a los ocupantes de bienes revertidos que se encuentran destinados exclusivamente a viviendas, para que se constituyan en arrendatarios y puedan ejercer la primera opción de compra de las viviendas, mediante el procedimiento contenido en esta Ley, siempre que cumplan con los requisitos siguientes:

1. Aportar informe social, debidamente fundado, emitido por personal idóneo, con una vigencia no mayor de dos años.
2. Presentar copia de cédula de identidad personal.
3. Tener, un mínimo, de cinco años ocupando el bien.
4. Estar al día en el pago del canon de arrendamiento o, en su defecto, el arrendatario u ocupante debe haber suscrito un arreglo de pago mediante el cual se cancela el 50 % de la morosidad adeudada y se compromete a cancelar el saldo restante con el precio de venta de la vivienda.

Esta legalización no aplica para los casos de intrusos de las viviendas cuyos casos actualmente están siendo procesados ante las autoridades policiales o judiciales.

**Artículo 3.** Podrán ejercer la primera opción de compra dentro del término previsto en la presente Ley todos los arrendatarios de viviendas que cumplan con los requisitos siguientes:

1. Tener contrato de arrendamiento vigente.
2. Ser panameño por nacimiento o naturalizado.
3. Estar al día en el pago del canon de arrendamiento y en el arreglo de pago, de ser el caso.

En caso de que el arrendatario no pueda ejercer la primera opción de compra de la vivienda, podrá ejercerla una de las personas que habitan la vivienda de conformidad con la declaración que haga el arrendatario en el contrato de arrendamiento, el cual debe estar debidamente autorizado por el arrendatario. Se entienden como habitantes de la vivienda aquellas personas que aparezcan en el contrato de arrendamiento, según declaración expresa del arrendatario, y que, según el informe social fundado, efectivamente vivan en el bien inmueble.



**Artículo 4.** Se entenderá que la primera opción de compra ha sido ejercida cuando el arrendatario presente la solicitud, la cual deberá estar acompañada de los documentos siguientes:

1. Memorial de solicitud.
2. Copia de cédula de identidad personal vigente.
3. Carta irrevocable de pago de un banco de la localidad de contra fondo o hipoteca, por la cantidad que resulte de la sumatoria del precio de venta y el saldo de cualesquiera sumas que se adeude a la entidad, de ser el caso.
4. Autorización del arrendatario debidamente notariada, en el caso que quien ejerza la opción de compra sea una de las personas que habitan la vivienda conforme a lo establecido en el artículo anterior.
5. Poder debidamente notariado, en el caso que se requiera.

Todo arrendatario tiene la obligación de seguir pagando el canon de arrendamiento pactado en su contrato hasta el momento en que se inscriba a su favor en el Registro Público la segregación y venta del lote de terreno y la vivienda sobre él construida.

**Artículo 5.** El valor de la vivienda será el que resulte del promedio entre los avalúos emitidos por el Ministerio de Economía y Finanzas y la Contraloría General de la República. El precio de venta de la vivienda se fijará de manera equitativa y justa, tomando en cuenta el criterio social y los aspectos que aplica el Estado para los avalúos. El criterio social en el precio de venta de la vivienda consiste en un ajuste final en concepto de descuento del 15 % de su valor estimado.

Los avalúos de las viviendas, emitidos por el Ministerio de Economía y Finanzas y la Contraloría General de la República, sobre los cuales se establece el valor estimado de las viviendas, que se hayan emitido a partir del año 2017, mantendrán su vigencia y serán los valores utilizados para el ejercicio de la primera opción de compra que se le otorga al arrendatario en la presente Ley.

**Artículo 6.** Los criterios para los descuentos serán determinados a través de los siguientes valores porcentuales:

1. Si tienen diez años o más de ocupación del bien inmueble por el arrendatario: 25 %.
2. Si tienen de cinco a nueve años de ocupación del bien inmueble por el arrendatario: 15 %.
3. Si el ingreso económico del arrendatario es menor de mil trescientos balboas (B/.1 300.00): 10 %.
4. Si tienen familiares con discapacidad: 10 %. Para la aplicación de este descuento, la persona con discapacidad debe ser ocupante de la vivienda, la cual deberá constar en el expediente, en el cuadro familiar o según informe social. Además, la discapacidad debe estar sustentada con documentación médica.

La sumatoria de los descuentos que se le aplique en concepto de criterio social al valor estimado a que se refiere el artículo anterior y al precio de venta establecidos en el presente artículo no podrá superar el 50 % del valor de venta del bien.



**Artículo 7.** El término para ejercer la opción de compra será de cinco años, contado a partir del refrendo del contrato de arrendamiento de la vivienda por la Contraloría General de la República. El contrato de arrendamiento deberá establecer el valor estimado de la vivienda para ejercer la primera opción de compra por parte del arrendatario.

Únicamente se permitirá la compra de una vivienda por arrendatario.

**Artículo 8.** Esta Ley no afectará los arrendamientos otorgados bajo el amparo del Decreto Ejecutivo 90 de 16 de agosto de 1996 como casos especiales, cuyos arrendatarios podrán continuar arrendando las viviendas.

En los casos especiales podrán ejercer la opción de compra cualesquiera de las personas que habitan la vivienda, de conformidad con la declaración que para tal efecto haga el arrendatario en el contrato de arrendamiento, y que, según el informe social fundado, efectivamente vivan en el inmueble, previa autorización del arrendatario, en cuyo caso el precio de venta de la vivienda se determinará de acuerdo con el valor estimado vigente al momento del ejercicio de la opción de compra, sin la aplicación del ajuste por criterio social a que se refiere la presente Ley.

**Artículo 9.** Podrán otorgarse nuevos arrendamientos bajo la categoría de casos especiales, únicamente en el evento de que el arrendatario, que ya se encuentra dentro de esa categoría, no pueda ejercer la primera opción de compra del bien.

**Artículo 10.** Los derechos concedidos bajo el amparo de esta Ley, en ningún caso generarán derechos sucesorios.

**Artículo 11.** La presente Ley deroga el Decreto Ejecutivo 60 de 26 de junio de 2019.

**Artículo 12.** Esta Ley comenzará a regir el día siguiente al de su promulgación.

#### COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Proyecto 69 de 2019 aprobado en tercer debate en el Palacio Justo Arosemena, ciudad de Panamá, a los cinco días del mes de octubre del año dos mil veinte.

El Presidente,



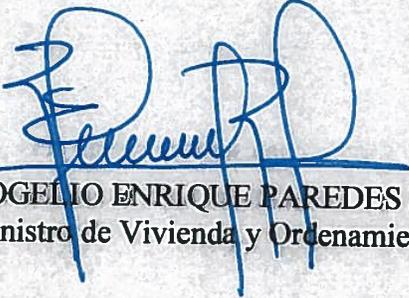
Marcos E. Castillero Barahona

El Secretario General,



Quibian T. Panay G.

ÓRGANO EJECUTIVO NACIONAL. PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA  
PANAMÁ, REPÚBLICA DE PANAMÁ, 17 DE *Diciembre* DE 2020.



ROGELIO ENRIQUE PAREDES ROBLES  
Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial



LAURENTINO CORTIZO COHEN  
Presidente de la República