

República de Panamá

CONSEJO DE GABINETE

RESOLUCIÓN DE GABINETE No. 124 De 9 de agosto de 2011

Que autoriza la creación del Programa de Asistencia para propietarios de fincas o establecimientos comerciales que funcionen dentro de estas fincas, afectados directamente por la construcción del Proyecto de la Línea 1 del Metro de Panamá y se establece el procedimiento para su ejecución

EL CONSEJO DE GABINETE,
en uso de sus facultades constitucionales y legales,

CONSIDERANDO:

Que mediante Decreto Ejecutivo No. 150 de 2 de julio de 2009, fue creada la Secretaría del Metro, adscrita al Ministerio de la Presidencia, con el objeto de planificar y ejecutar el diseño y la construcción de un sistema de transporte masivo de personas tipo "metro", en la ciudad de Panamá, entre otras funciones;

Que luego del cumplimiento de los procedimientos legales y reglamentarios, la Secretaría del Metro suscribió con el Consorcio Línea Uno (CLU), el contrato No. SMP-28-2010, para el proyecto de ingeniería de diseño, construcción de las obras civiles, instalaciones auxiliares de línea y estaciones, suministro e instalación del sistema integral ferroviario que incluye el material rodante y puesta en marcha del Sistema para la Línea 1 del Metro de Panamá;

Que la construcción de la Línea 1 del Metro de Panamá produce afectaciones directas en cuanto al acceso a aquellas fincas o establecimientos comerciales que funcionen dentro de estas fincas, localizados en las zonas directamente afectadas por dichas actividades;

Que la ejecución del mencionado proyecto contiene un componente de financiamiento de instituciones financieras internacionales (Organismos Multilaterales), las cuales dentro de sus políticas de financiamiento hacen énfasis en adoptar medidas para mitigar las afectaciones que puedan producir los proyectos desarrollados;

Que como consecuencia de tales afectaciones, la Secretaría del Metro ha propuesto el desarrollo de un Programa de Asistencia para apoyar a los propietarios de aquellas fincas o de establecimientos comerciales que funcionen dentro de estas fincas, localizados en las zonas directamente afectadas por las actividades de construcción del Proyecto de la Línea 1 del Metro de Panamá, con el propósito de brindar un alivio económico durante el periodo de afectación,

RESUELVE:

Artículo 1. Autorícese a la Secretaría del Metro de Panamá (SMP) a diseñar un Programa de Asistencia para auxiliar a los propietarios de aquellas fincas o establecimientos comerciales ubicados en estas fincas, que se encuentran en la zona directamente afectada por las actividades de construcción del Proyecto de la Línea 1 del Metro de Panamá.

Artículo 2. El Programa autorizado mediante la presente Resolución de Gabinete, será desarrollado a través de una asistencia económica a los propietarios de aquellas fincas o establecimientos comerciales ubicados en estas fincas, que se encuentren en las zonas afectadas directamente por la construcción de la Línea 1 del Metro y que cumplan con las siguientes condiciones:

- a. Que el acceso principal de las fincas o establecimientos comerciales que funcionen dentro de estas fincas, esté ubicado estrictamente frente a la zona de construcción o de las áreas de cerramiento instaladas por el Consorcio Línea Uno para el Proyecto de la Línea 1 del Metro de Panamá; y
- b. Que la calle o avenida que permite el acceso principal a las fincas o establecimientos comerciales que funcionen dentro de las fincas, se encuentre en la zona afectada y que la circulación vehicular original haya sido interrumpida por las actividades de construcción del Proyecto de la Línea 1 del Metro de Panamá por un periodo corrido y mayor a treinta (30) días calendario, lo cual será determinado por la SMP;
- c. Que la mayoría de los estacionamientos vehiculares en propiedad privada fuera de la línea de servidumbre pertenecientes a las fincas o establecimientos comerciales que funcionen dentro de estas fincas, que se encuentren en la zona afectada queden inoperantes por las actividades de construcción o el cerramiento del área por parte del contratista por un periodo mayor a treinta (30) días calendario; o
- d. Que el paso peatonal para llegar a las fincas o establecimientos comerciales que funcionen dentro de estas, que se encuentren en la zona afectada resulten delimitados por el cerramiento de las áreas de construcción, incrementando la dificultad de acceso las fincas o establecimientos comerciales por un periodo mayor a treinta (30) días calendario.

Artículo 3. El Programa de Asistencia se hará efectivo a partir de la fecha del inicio de la afectación por las actividades de construcción en las diferentes zonas de afectación del Proyecto de la Línea 1 del Metro, siempre y cuando el afectado acepte voluntariamente entrar al Programa y se cumplan los requisitos descritos en el artículo 2. En caso que la afectación se haya iniciado con antelación a la presente Resolución de Gabinete, la aplicación del Programa se hará efectiva desde el momento en que efectivamente inició la afectación, debidamente comprobada ante la SMP.

Artículo 4. La vigencia del Programa será durante el periodo de afectación directa a las fincas o establecimientos comerciales que funcionen dentro de estas, que se encuentren en la zona afectada que cumplan con las condiciones descritas en esta Resolución de Gabinete, siempre y cuando las afectaciones sean mayores de treinta (30) días calendario. El periodo máximo de aplicación de la asistencia no deberá exceder los veinticuatro (24) meses y en ningún caso se compensará por periodos inferiores a treinta (30) días.

Artículo 5. La asistencia será efectuada mediante la forma de pagos mensuales en proporción al valor comercial de alquiler de los inmuebles ocupados por las fincas y/o establecimientos comerciales que funcionen dentro de estas en las zonas afectadas, sobre la base de una tarifa que será asignada por metro cuadrado.

Artículo 6. La tarifa mensual asignada deberá ser avalada por la Contraloría General de la República y/o el Ministerio de Economía y Finanzas de acuerdo con la reglamentación vigente.

Artículo 7. El pago mensual de la asistencia se efectuará de acuerdo a lo establecido en los artículos 5 y 6 de esta Resolución de Gabinete, conforme las siguientes condiciones:

- a. El valor comercial de alquiler del terreno de la finca afectada, calculado sobre la base de la superficie que ocupe la misma, siempre y cuando no existan comercios o instalaciones operando en el terreno y se cumpla con las condiciones establecidas en el artículo 2 de esta Resolución de Gabinete, en cuyo caso la SMP tendrá derecho a ocupar la finca para uso en la construcción del Metro.
- b. En caso que en una finca afectada existan inquilinos con establecimientos comerciales en la zona directa de afectación, el pago se calculará sobre la base de la suma del monto de los contratos de alquiler(es) vigentes en cada finca al 14 de febrero de 2011, momento en que se da inicio a las actividad de construcción del Proyecto de la Línea 1 del Metro. Si el contrato de alquiler se da con posterioridad a la fecha de inicio de construcción (14 de febrero de 2011) el monto de la asistencia se definirá de acuerdo al valor comercial determinado por la Contraloría General de la República y el Ministerio de Economía y Finanzas, siempre y cuando se cumpla con las condiciones establecidas en el artículo 2 de esta Resolución de Gabinete. Los montos que resulten serán pagados al propietario de la finca o su apoderado.
- c. Cuando se trate de fincas inscritas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal; en adelante P.H., el pago se hará al presidente o representante legal de la Asamblea de Copropietarios del respectivo P.H. sujeto a que se cumpla con las condiciones establecidas en el artículo 2 de esta Resolución de Gabinete y de acuerdo a lo siguiente:
 - c.i En caso de un P.H. residencial, la Asamblea de Copropietarios destinará esta asistencia para establecer beneficios comunes para sus residentes.
 - c.ii. En caso de un P.H. comercial se aplica lo indicado en el acápite "b" de este artículo.
- d. Los pagos correspondientes a los literales a, b y c anteriores estarán limitados a un monto máximo de cinco mil balboas con 00/100 (B/.5,000.00) por mes por finca o PH. En los casos que se compruebe mediante informe técnico fundado que existen múltiples establecimientos comerciales en una finca o un P.H. ubicados en la zona directa de afectación y la suma limite de cinco mil balboas con 00/100 (B/.5,000.00) por mes no llegue a cubrir el 50% del valor de los alquileres de los establecimientos comerciales, la SMP podrá aumentar el límite mensual de pago para que se cubra hasta el 50% del valor comercial de los alquileres de los establecimientos comerciales ubicados en esa finca o PH, siempre y cuando se cuente con los recursos presupuestarios correspondientes.

Artículo 8. Los montos de asistencia se pagarán de manera mensual a los propietarios de las fincas o en caso de P.H. al presidente de la Asamblea de Copropietarios, siempre y cuando los mismos exoneren a sus respectivos inquilinos del pago de sus alquileres o en el caso de P.H. establezca el beneficio común previsto en el literal c del artículo anterior y todas las partes firmen un acuerdo para entrar al Programa, que será entregado por la SMP.

Cuando la asistencia mensual no cubra la totalidad de los alquileres, el propietario de la finca deberá exonerar del pago de los alquileres a sus inquilinos, en una proporción igual al porcentaje correspondiente a la asistencia recibida dividida sobre el total de los alquileres de los establecimientos comerciales directamente afectados.

En caso que exista más de un arrendatario por cada finca afectada, la exoneración se debe hacer de manera proporcional al alquiler correspondiente de cada establecimiento comercial ubicado en la zona de afectación.

Artículo 9. Para tener derecho a recibir los beneficios del Programa, los propietarios de fincas o establecimientos comerciales que funcionen dentro de estas, deberán presentar el acuerdo a que se refiere el artículo 8, el cual deberá indicar de manera expresa la aceptación de la asistencia y la exoneración del pago de los alquileres de sus arrendatarios con las condiciones y plazos ajustados con aquellos establecidos por la presente Resolución de Gabinete. Dichos acuerdos deberán estar firmados por el propietario de la finca o su apoderado y por el arrendatario, cuyas firmas deberán ser autenticadas por notario público.

Artículo 10. Para recibir el pago mensual correspondiente, los propietarios deberán presentar ante la Secretaría del Metro de Panamá un recibo de exoneración firmado por los inquilinos correspondientes a la exoneración del alquiler del mes anterior al pago que están gestionando. Los propietarios deberán estar en Paz y Salvo en el pago de impuestos nacionales y de la cuota obrero patronal de la Caja de Seguro Social.

Artículo 11. La Secretaría del Metro deberá crear con la asistencia del Ministerio de Economía y Finanzas, un Fondo Financiero y/o de Operaciones para el manejo del Programa. Este Fondo estará compuesto por un aporte inicial que será gestionado a través del Ministerio de Economía y Finanzas, el mismo será manejado mediante reembolso del presupuesto asignado a la SMP, con la finalidad de satisfacer de manera rápida, oportuna y eficiente las necesidades de esta entidad. Los fondos serán administrados de conformidad con los procedimientos existentes para el manejo de recursos públicos.

Artículo 12. La presente Resolución de Gabinete entrará a regir a partir de su promulgación.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Numeral 7 del artículo 200 de la Constitución Política de la República.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en la ciudad de Panamá, a los nueve (9) días del mes de agosto del año dos mil once (2011).

RICARDO MARTINELLI BERROCAL
Presidente de la República

La Ministra de Gobierno,

ROXANA MÉNDEZ DE OBARRIO

El Ministro de Relaciones Exteriores,

JUAN CARLOS VARELA

El Ministro de Economía y Finanzas,

ALBERTO VALLARINO CLÉMENT

La Ministra de Educación,

LUCY MOLINAR

El Ministro de Obras Públicas,

FEDERICO JOSÉ SUÁREZ

El Ministro de Salud,

FRANKLIN VERGARA J.

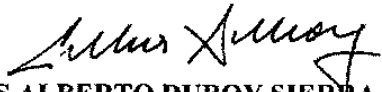
La Ministra de Trabajo y Desarrollo Laboral,

ALMA LORENA CORTÉS AGUILAR

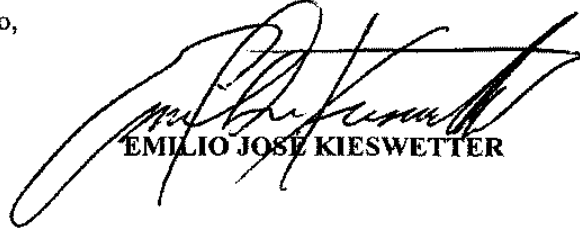
El Ministro de Comercio e Industrias,

ROBERTO HENRÍQUEZ

El Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial,


CARLOS ALBERTO DUBOY SIERRA

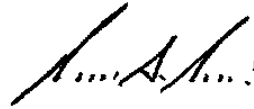
El Ministro de Desarrollo Agropecuario,


EMILIO JOSÉ KIESWETTER

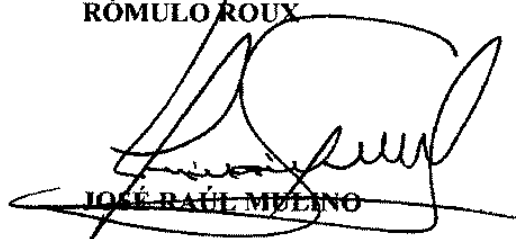
El Ministro de Desarrollo Social,

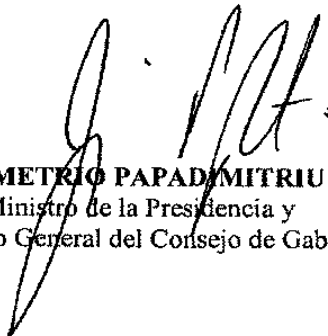
GUILLERMO A. FERRUFINO B.

El Ministro para Asuntos del Canal,


RÓMULO ROUX

El Ministro de Seguridad Pública,


JOSÉ RAÚL MELINO


DEMETRIO PAPADIMITRIU
Ministro de la Presidencia y
Secretario General del Consejo de Gabinete