

**MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS**

**PROCEDIMIENTO PARA DESCUENTO DIRECTO
OBLIGATORIO SECTOR PUBLICO Y PRIVADO**

**PROCEDIMIENTO PARA AJUSTE O SUSPENSION DE
DESCUENTO DIRECTO OBLIGATORIO SECTOR
PUBLICO Y PRIVADO**

OCTUBRE 2006

REPUBLICA DE PANAMA
MINISTERIO DE VIVIENDA

ING. BALBINA HERRERA
MINISTRA DE VIVIENDA

LIC. DORIS ZAPATA
VICE MINISTRA DE VIVIENDA

DIRECCION ADMINISTRATIVA

MGTER. ALBERTO BARAHONA
DIRECTOR ADMINISTRATIVO

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO INSTITUCIONAL

LIC. ELSA E. HERNANDEZ N.
SUB JEFA DEL DEPARTAMENTO

ADONIS BUSTAMANTE

BERNARDINA DE VERGARA
TRANSCRIPCION E IMPRESIÓN POR COMPUTADORA

DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS

LIC. GILBERTO CÓRDOBA
DIRECTOR

LIC. ABELARDO ARIAS
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE DESCUENTO OBLIGATORIO

INDICE

- Procedimiento para Descuento Directo Obligatorio
Sector Público y Privado 4
- Flujograma 8
- Anexos12
- Procedimiento para Ajuste o Suspensión de Descuento
Directo Obligatorio Sector Público y Privado22
- Flujograma25
- Base Legal27

**MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
DEPARTAMENTO DE DESCUENTO OBLIGATORIO**

**PROCEDIMIENTO PARA DESCUENTO DIRECTO OBLIGATORIO
SECTOR PÚBLICO Y PRIVADO**

Interesado: Arrendador o acreedor hipotecario

1. Solicita Formulario Solicitud de Descuento Directo Obligatorio.

**DIRECCIÓN GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
Departamento de Descuento Obligatorio
Secretaria u Oficinista:**

2. Entrega “**Formulario Solicitud de Descuento Directo Obligatorio**” en concepto de alquiler al interesado (Anexo N° 1); y en casos de morosidad se le entrega “**Solicitud de Descuento Obligatorio en Concepto de Alquiler con Morosidad**” (Anexo N° 2).

Interesado:

3. Presenta la Solicitud de “**Descuento Directo Obligatorio**” en concepto de alquiler con información requerida; y en caso de morosidad la “**Solicitud de Descuento Obligatorio en Concepto de Alquiler con Morosidad**”, según “**Hoja de requisitos**” (Anexo N° 3). (Adjunto copia del contrato y firmada por ambas partes), cuando es por concepto de alquiler. En casos por concepto de Hipoteca presenta “**Solicitud de Descuento Directo en Concepto de Hipoteca**” (Anexo N° 4).

**Departamento de Descuento Obligatorio
Secretaria**

4. Recibe, revisa y enumera el Formulario de la Solicitud de Descuento, verifica y registra en el libro Control de entrada de Resoluciones. Confecciona y mecanografía la “**Resolución de Descuento Directo Obligatorio**”. (Anexo N°. 5), en original y 3 copias

Original:	Expediente
Copia celeste:	Empleador
Copia rosada:	Arrendador
Copia verde:	Arrendatario

Jefe

5. Revisa la Solicitud de Descuento Directo con la Resolución confeccionada y firma la **“Resolución de Descuento Directo Obligatorio”**.

Secretaria

6. Hace registros de salida de Solicitud de Descuento Directo con la Resolución adjunta y pasa al Director.

Despacho del Director

Secretaria

7. Recibe y hace registro de entrada de la Solicitud de Descuento Directo adjunto con **“Resolución de Descuento Directo Obligatorio”**.

Director

8. Firma la **“Resolución de Descuento Directo Obligatorio”**.

Secretaria

9. Registra la salida de la **“Resolución de Descuento Directo Obligatorio”** firmada y la envía al Departamento de Descuento Obligatorio.

Departamento de Descuento Obligatorio

Secretaria

10. Registra la entrada de la Solicitud de Descuento y la **“Resolución de Descuento Directo Obligatorio”**.
11. Notifica a las partes interesadas quienes firman la **“Resolución del Descuento Directo Obligatorio”** (Arrendador y Arrendatario) cuando es por concepto de alquiler; y en los casos por concepto de hipotecas las Resoluciones de Descuento Directo Obligatorio, son retiradas por el Acreedor Hipotecario.

Nota: Una vez notificada la Resolución el Arrendador o Acreedor Hipotecario presenta la Resolución de Descuento al empleador para que se haga efectivo el descuento (Empresa Privada y otras Instituciones Gubernamentales).

En estos casos el cheque del descuento es retirado directamente por el Arrendador o Acreedor Hipotecario en la respectiva empresa o Institución.

Analista y Secretaria

12. Preparan y mecanografían **“Formulario de Reporte de Descuento”** (Anexo N° 6 y N° 7) para enviar adjunto la copia dirigida al Empleador, a la Contraloría General de la República y Caja de Seguro Social, cuando son Resoluciones de Descuento Directo Obligatorio del Gobierno Central y Jubilados.

Jefe

13. Firma Formulario de Reporte de Descuento y lo envía adjunto con las Resoluciones de Descuento Directo Obligatorio a la Contraloría General de la República y Caja de Seguro Social (Jubilados) para efectuar los descuentos.

Secretaria u Oficinista

14. Archiva Solicitud de Descuento Directo y Original de la Resolución de Descuento Directo Obligatorio, numéricamente. Arma expediente.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA, CAJA DE SEGURO SOCIAL (JUBILADOS), MUNICIPIO DE PANAMÁ, HOSPITAL DEL NIÑO, CUERPO DE BOMBEROS DE PANAMÁ, IPHE.

15. Efectúan el descuento, emiten cheques y planillas y los envían al Departamento de Descuento Obligatorio

DIRECCIÓN GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
Departamento de Descuento Obligatorio

Analista

16. Recibe, revisa y desglosa cheques y planillas de descuento de la Contraloría General de la República, Caja de Seguro Social (jubilados), Municipio de Panamá, Hospital del Niño, Cuerpo de Bomberos de Panamá, IPHE.
17. Entrega cheques de descuento directo emitidos por la Contraloría General de la República a los Arrendadores y Acreedores Hipotecarios y prepara

cheques para enviarlos a las Comisiones de Vivienda del interior para que sean retirados por los Arrendadores y Acreedores Hipotecarios.

18. Registra descuentos efectuados según Planilla en **Tarjeta Control de Descuento Obligatorio** (Anexo N° 8), para los casos de Contraloría General de la República, Caja de Seguro Social (jubilados), Municipio de Panamá, Hospital del Niño, Cuerpo de Bomberos de Panamá, IPHE.
19. Extiende recibos (Anexo N° 9) y envía recibos y cheques al Departamento de Recaudación, en los casos de la Caja de Seguro Social (jubilados), Municipio de Panamá, Hospital del Niño, Cuerpo de Bomberos de Panamá, IPHE. En original y copias

Original: Departamento de Descuento Directo - Interesados

Copia 1 : Departamento de Recaudación

Copia 2 : Departamento de Tesorería

Departamento de Recaudación

20. Reciben cheques y copias de los recibos y deposita el cheque de descuento que emite la Caja de Seguro Social (Jubilados) Municipio de Panamá, Hospital del Niño, Cuerpo de Bomberos de Panamá, IPHE a favor del Ministerio de Vivienda, en el Fondo de Descuento Directo.
21. Envía copias de recibos a los Departamentos de Contabilidad y Tesorería.

DIRECCION ADMINISTRATIVA

Departamento de Contabilidad

22. Recibe copia de los recibos y realizan registros contables.

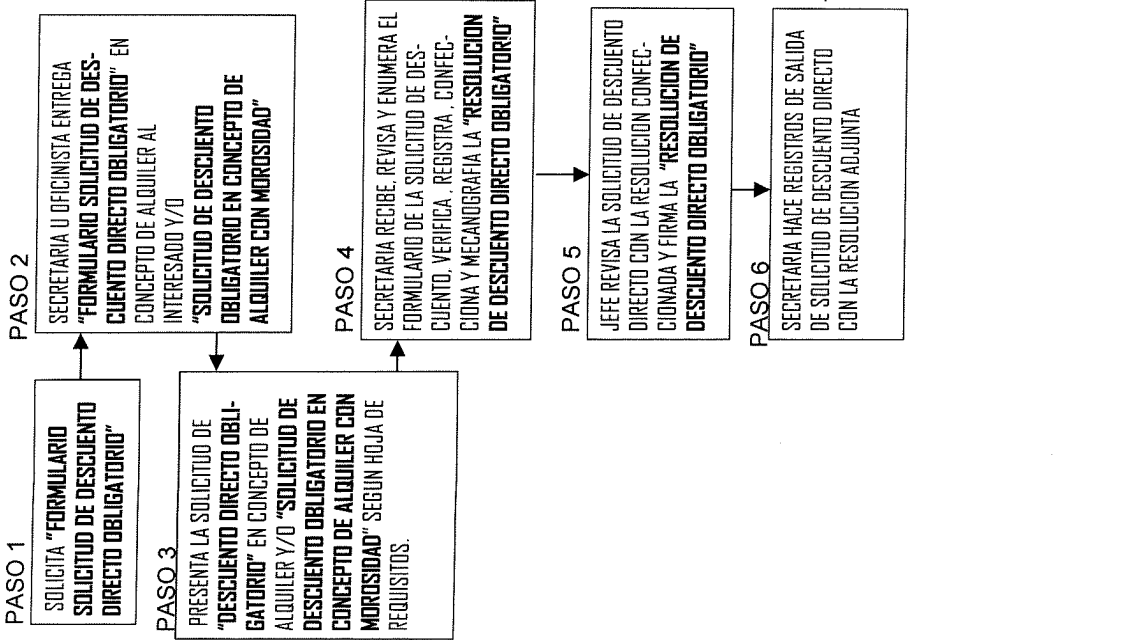
Departamento de Tesorería

23. Confeccionan cheques para cada Arrendador.

Interesados (Arrendadores o Acreedores Hipotecarios)

24. Reciben cheques.

INTERESADO	DEPARTAMENTO DE DESCUENTO OBLIGATORIO	DESPACHO DEL DIRECTOR	CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA, CAJA DE SEGURO SOCIAL (Jubilados), MUNICIPIO DE PANAMA, HOSPITAL DEL NIÑO, CUERPO DE BOMBEROS, IPHE.	DEPARTAMENTO DE RECAUDACION	DEPARTAMENTO DE CONTABILIDAD	DEPARTAMENTO DE TESORERIA
------------	---------------------------------------	-----------------------	---	-----------------------------	------------------------------	---------------------------



PREPARADO POR :
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO INSTITUCIONAL

INTERESADO	DEPARTAMENTO DE DESCUENTO OBLIGATORIO	DESPACHO DEL DIRECTOR	CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA, CAJA DE SEGURO SOCIAL (Jubilados), MUNICIPIO DE PANAMA, HOSPITAL DEL NIÑO, CUERPO DE BOMBE- ROS, IPHE.	DEPARTAMENTO DE RECAUDACION	DEPARTAMENTO DE CONTABILIDAD	DEPARTAMENTO DE TESORERIA
------------	--	-----------------------------	--	-----------------------------------	------------------------------------	---------------------------------

PASO 9
SECRETARIA REGISTRA LA SALIDA DE LA
"RESOLUCION DE DESCUENTO
DIRECTO OBLIGATORIO" FIRMADA

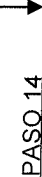
PASO 10
SECRETARIA REGISTRA LA ENTRADA DE LA
SOLICITUD DE DESCUENTO Y LA
"RESOLUCION DE DESCUENTO DIRECTO
OBLIGATORIO"

PASO 11
NOTIFICA A LAS PARTES INTERESADAS QUI-
NES FIRMAN LA "RESOLUCION DEL DES-
CUENTO DIRECTO OBLIGATORIO" CUANDO
ES POR CONCEPTO DE ALQUILER. Y EN LOS
CASOS POR CONCEPTO DE HIPOTECAS LAS
RESOLUCIONES DE DESCUENTO DIRECTO
OBLIGATORIO, SON RETIRADAS POR EL
ACREEDOR HIPOTECARIO
(UNA VEZ NOTIFICADA LA RESOLUCION EL
ARRENDADOR O ACREEDOR HIPOTECARIO
PRESENTA LA RESOLUCION DE DESCUENTO AL
EMPLEADOR PARA QUE SE HAGA EFECTIVO EL
DESCUENTO EN LA EMPRESA PRIVADA Y
OTRAS INSTITUCIONES GUBERNAMENTALES.
(EN ESTOS CASOS EL CHEQUE DEL DESCUEN-
TO ES RETIRADO DIRECTAMENTE POR EL
ARRENDADOR O ACREEDOR HIPOTECARIO EN
LA RESPECTIVA EMPRESA O INSTITUCION.

PASO 12
ANALISTA Y SECRETARIA PREPARAN Y MECA-
NOGRAFIAN "FORMULARIO DE REPORTE DE
DESCUENTO" PARA ENVIAR ADJUNTO LA
COPIA DIRIGIDA A LA CONTRALORIA GENERAL
DE LA REPUBLICA Y CAJA DE SEGURO SOCIAL

INTERESADO	DEPARTAMENTO DE DESCUENTO OBLIGATORIO	DESPACHO DEL DIRECTOR	CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA., CAJA DE SEGURO SOCIAL (Jubilados), MUNICIPIO DE PANAMA, HOSPITAL DEL NIÑO, CUERPO DE BOMBEROS, IPHE.	DEPARTAMENTO DE RECAUDACION	DEPARTAMENTO DE CONTABILIDAD	DEPARTAMENTO DE TESORERIA
------------	---------------------------------------	-----------------------	--	-----------------------------	------------------------------	---------------------------

PASO 13
JEFE FIRMA EL FORMULARIO DE **REPORTE DE DESCUENTO** Y LO ENVIA ADJUNTO CON LAS RESOLUCIONES DE DESCUENTO DIRECTO OBLIGATORIO A LA CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA Y CAJA DE SEGURO SOCIAL (JUBILADOS) PARA EFECTUAR LOS DESCUENTOS



PASO 14
SECRETARIA U OFICINISTA ARCHIVA SOLICITUD DE DESCUENTO DIRECTO ORIGINAL DE LA RESOLUCION DE DESCUENTO DIRECTO OBLIGATORIO. ARMA EXPEDIENTE

PASO 15

EFFECTUAN EL DESCUENTO. EMITEN CHEQUES Y PLANILLAS Y LOS ENVIAN AL DEPARTAMENTO DE DESCUENTO OBLIGATORIO

PASO 16

ANALISTA RECIBE. REvisa Y DESGLOSA CHEQUES Y PLANILLAS DE DESCUENTO DE LA CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA, CAJA DE SEGURO SOCIAL (JUBILADOS), MUNICIPIO DE PANAMA, HOSPITAL DEL NIÑO, CUERPO DE BOMBEROS DE PANAMA, IPHE.

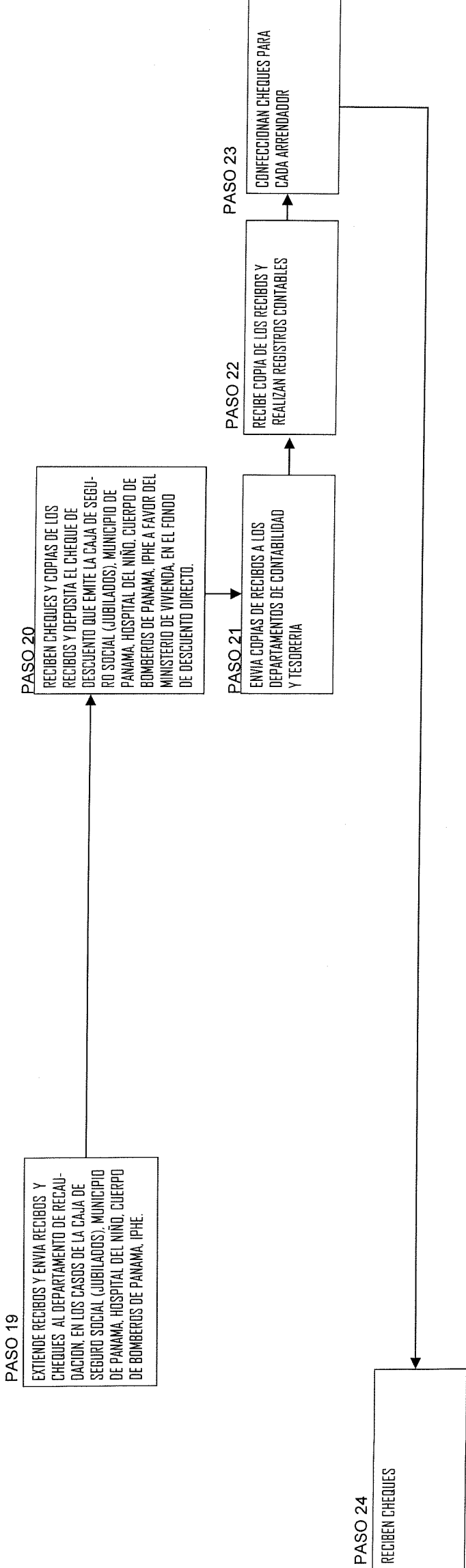
PASO 17

ENTREGA CHEQUES DE DESCUENTO DIRECTO EMITIDOS POR LA CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA A LOS ARRENDADORES Y ACREEDORES HIPOTECARIOS Y PREPARA CHEQUES PARA ENVIARLOS A LAS COMISIONES DE VIVIENDA DEL INTERIOR PARA QUE SEAN RETIRADOS POR LOS ARRENDADORES Y ACREEDORES HIPOTECARIOS

PASO 18

REGISTRA DESCUENTOS EFECTUADOS SEGUN PLANILLA EN **TARJETA CONTROL DE DESCUENTO OBLIGATORIO**, PARA LOS CASOS DE CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA, CAJA DE SEGURO SOCIAL (JUBILADOS), MUNICIPIO DE PANAMA, HOSPITAL DEL NIÑO, CUERPO DE BOMBEROS DE PANAMA, IPHE.

INTERESADO	DEPARTAMENTO DE DESCUENTO OBLIGATORIO	DESPACHO DEL DIRECTOR	CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA., CAJA DE SEGURO SOCIAL (Jubilados), MUNICIPIO DE PANAMA, HOSPITAL DEL NIÑO, CUERPO DE BOMBEROS, IPHE.	DEPARTAMENTO DE RECAUDACION	DEPARTAMENTO DE CONTABILIDAD	DEPARTAMENTO DE TESORERIA
------------	--	-----------------------------	---	-----------------------------------	------------------------------------	---------------------------------



ANEXOS



MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
DEPARTAMENTO DE DESCUENTO OBLIGATORIO
SOLICITUD DE DESCUENTO DIRECTO OBLIGATORIO

Panamá, _____ de _____ de 20____.

Director General de Arrendamientos
E. S. D.

Señor Director:

Solicito que emita la Resolución de Descuento Obligatorio y que ordene
a: _____

(EMPLEADOR)

se descuenta del salario del Sr./Sra. _____
la suma mensual de B/. _____
en concepto de:

ALQUILER

PRESTAMO HIPOTECARIO

**AMORTIZACION
ABONO INICIAL**

A partir del mes de _____ de _____

Atentamente,

Firma: _____
Nombre: _____
Cédula: _____
ARRENDADOR

Firma: _____
Nombre: _____
Cédula: _____
ARRENDATARIO

1. Empleador: _____
Dirección: _____
Teléfono: _____

2. Arrendatario: _____
Planilla N°: _____
Empleado N°: _____
Cédula N°: _____
S. Social N°: _____
Teléfono N°: _____
Dirección: _____

3. Arrendador o Acreedor Hipotecario
Dirección: _____
Teléfono: _____



MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
SOLICITUD DE DESCUENTO OBLIGATORIO EN CONCEPTO DE ALQUILER
CON MOROSIDAD

Panamá, _____ de _____ de 20____.

Director General de Arrendamientos
E. S. D.

Señor Director:

Solicito que emita la Resolución de Descuento Obligatorio y ordene
a: _____

(EMPLEADOR)

se descuenta del salario del Sr./Sra. _____
la suma mensual de B/. _____
B/. _____ y en concepto de morosidad la suma mensual de B/. _____
B/. _____, hasta cubrir la cantidad de
B/. _____ a partir del _____ de _____ de 20____

ALQUILER

EXPENSAS COMUNES

Firma: _____
Nombre: _____
Cédula: _____
ARRENDADOR

Firma: _____
Nombre: _____
Cédula: _____
ARRENDATARIO

1. Empleador: _____
Dirección: _____
Teléfono: _____
2. Arrendatario: _____
Planilla: _____
Empleado N°: _____
Cédula: _____
S. Social: _____
Teléfono: _____
Dirección: _____
3. Arrendador: _____
Dirección: _____
Teléfono: _____



**MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
DEPARTAMENTO DE DESCUENTO OBLIGATORIO**

Requisitos para solicitar las Resoluciones de Descuento Obligatorio.

1. En concepto de Alquiler

- a. Presentar la solicitud de descuento obligatorio debidamente firmada por el arrendador y arrendatario.
- b. Presentar copia del contrato de arrendamiento debidamente registrado en el Departamento de Registro de Contrato de la Dirección General de Arrendamientos. (si el contrato está en fotocopia, presentar original para cotejar).

2. En concepto de Hipoteca

- a. Presentar la solicitud de descuento obligatorio debidamente firmada por el acreedor hipotecario y deudor hipotecario. La firma que constan en la solicitud de descuento, deberán ser autenticadas por un Notario Público de Circuito.
- b. Si es jubilado de la Caja de Seguro Social, debe aportar una copia adicional de la solicitud.

3. Solicitud de Descuento Obligatorio en concepto de expensas comunes

- a. Presentar la solicitud de Descuento Obligatorio firmada por el copropietario y el Presidente de la Junta Directiva (Propiedad Horizontal) acompañada del acta que aprueba las expensas comunes y el acta que protocoliza a los miembros de la Junta Directiva.

4. Para la solicitud de descuento en concepto de alquiler a jubilado, adjuntar a la solicitud los siguientes documentos:

- a. Fotocopia de la cédula de identidad personal.
- b. Fotocopia del carnet de seguro social.
- c. Fotocopia del último talonario del cheque de jubilado.



MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
SOLICITUD DE DESCUENTO OBLIGATORIO EN CONCEPTO DE HIPOTECA

Panamá, ____ de _____ de 200__.

Director General de Arrendamientos
E. S. D.

Señor Director:

Solicito que emita la Resolución de Descuento Obligatorio y ordene a: _____

(EMPLEADOR)

se descuenta del salario del Sr./Sra. _____
la mensualidad de _____ B/. _____
en concepto de _____
a partir del _____ de _____ de 200__

El monto estipulado en la Resolución de Descuento Obligatorio autorizado este documento podrá reajustarse de acuerdo con los términos de la cláusula de ajuste de mensualidades del Contrato de Préstamo Hipotecario celebrado con _____. Declaramos que nos damos por notificado y renunciamos a todo término de notificación de la Resolución de Descuento Obligatorio que emita la Dirección General de Arrendamientos.

FIRMA: _____	FIRMA: _____
NOMBRE: _____	NOMBRE: _____
CEDULA No.: _____	CEDULA No.: _____
Acreeedor Hipotecario	Deudor Hipotecario

DATOS PERSONALES

Teléfono _____ Aptdo. Postal _____

Calle ó Ave. _____

Distrito _____

Corregimiento _____ Provincia _____

PLANILLA No. _____
EMPLEADO No. _____
EMPRESA DONDE TRABAJA: _____

TELEFONO EMPRESA: _____
DIRECCION: _____

DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:

Finca _____ Tomo / Rollo _____ Folio / Documento _____
De la Sección de Propiedad _____ Provincia de _____
del Registro Público.



MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE ARRENDAMIENTO
DESCUENTO OBLIGATORIO

Anexo Nº 5

RESOLUCIÓN No.....

N/C.....

EL DIRECTOR GENERAL DE ARRENDAMIENTOS.

en uso de sus facultades legales que le otorga el Artículo 10. de la Ley 55 del 7 de septiembre de 1976:

CONSIDERANDO

Que el:
Nombre o Razón Social

.....
Dirección

ha cumplido con los requisitos que establece la Ley 55 del 7 de septiembre de 1976 para el efecto del
Descuento Obligatorio.....

que debe pagar el (la) señor (a).....

del Apartamiento No.....
Casa No.

.....
Calle

.....
Corregimiento Distrito

Que el Artículo 10. de la precitada Ley, que modifica el Artículo 5º. de la Ley 97 del 4 de octubre de 1973.

faculta a ésta Dirección General de Arrendamiento a ordenar el descuento referente

RESUELVE :

PRIMERO: Ordenar al empleador

.....
Dirección

que en acatamiento de la presente Ley descuenta mensualmente del salario que devenga el (la) señor (a)

la suma deB/.....

en concepto de a partir deldede 200.....

SEGUNDO: Comunicar a las partes, que contra esta Resolución procede el Recurso de Apelación en el efecto devolutivo, ante el Ministerio de Vivienda, Superior Jerárquico, dentro del término de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la notificación personal de la misma.

Fundamento Legal: Ley 55 del 7 de septiembre de 1976.

Dada en la ciudad de Panamá, a los días del mes de de 200.....

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

.....
Secretario

.....
Director General de Arrendamientos

Ministerio o Empresa:

Planilla:

Empleado No.



MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE ARRENDAMIENTO
DESCUENTO OBLIGATORIO

Anexo N° 5

RESOLUCIÓN No.....

N/C.....

EL DIRECTOR GENERAL DE ARRENDAMIENTOS.

en uso de sus facultades legales que le otorga el Artículo 10. de la Ley 55 del 7 de septiembre de 1976:

CONSIDERANDO

Que el:

Nombre o Razón Social

Dirección

ha cumplido con los requisitos que establece la Ley 55 del 7 de septiembre de 1976 para el efecto del Descuento Obligatorio.....

que debe pagar el (la) señor (a).....

del Apartamiento No.....

Casa No.

Calle

Corregimiento

Distrito

Que el Artículo 10. de la precitada Ley, que modifica el Artículo 5º. de la Ley 97 del 4 de octubre de 1973.

faculta a ésta Dirección General de Arrendamiento a ordenar el descuento referente

RESUELVE :

PRIMERO: Ordenar al empleador

Dirección

que en acatamiento de la presente Ley descuenta mensualmente del salario que devenga el (la) señor (a)

la suma deB/.....

en concepto de a partir deldede 200.....

SEGUNDO: Comunicar a las partes, que contra esta Resolución procede el Recurso de Apelación en el efecto devolutivo, ante el Ministerio de Vivienda, Superior Jerárquico, dentro del término de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la notificación personal de la misma.

Fundamento Legal: Ley 55 del 7 de septiembre de 1976.

Dada en la ciudad de Panamá, a los días del mes de de 200.....

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Secretario

Director General de Arrendamientos

Ministerio o Empresa:

Planilla:

Empleado No.

F-14.700-13



MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE ARRENDAMIENTO
DESCUENTO OBLIGATORIO

Anexo N° 5

RESOLUCIÓN No.....

N/C.....

EL DIRECTOR GENERAL DE ARRENDAMIENTOS.

en uso de sus facultades legales que le otorga el Artículo 10. de la Ley 55 del 7 de septiembre de 1976:

CONSIDERANDO

Que el:
Nombre o Razón Social

.....
Dirección

ha cumplido con los requisitos que establece la Ley 55 del 7 de septiembre de 1976 para el efecto del
Descuento Obligatorio.....

que debe pagar el (la) señor (a).....

del Apartamiento No.....
Casa No.

.....
Calle

.....
Corregimiento Distrito

Que el Artículo 10. de la precitada Ley, que modifica el Artículo 5º. de la Ley 97 del 4 de octubre de 1973.
faculta a ésta Dirección General de Arrendamiento a ordenar el descuento referente

RESUELVE :

PRIMERO: Ordenar al empleador

.....
Dirección

que en acatamiento de la presente Ley descuenta mensualmente del salario que devenga el (la) señor (a)

la suma deB/.....

en concepto de a partir deldede 200.....

SEGUNDO: Comunicar a las partes, que contra esta Resolución procede el Recurso de Apelación en el efecto
devolutivo, ante el Ministerio de Vivienda, Superior Jerárquico, dentro del término de cinco (5) días hábiles,
contados a partir de la notificación personal de la misma.

Fundamento Legal: Ley 55 del 7 de septiembre de 1976.

Dada en la ciudad de Panamá, a los días del mes de de 200.....

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

.....
Secretario

.....
Director General de Arrendamientos

Ministerio o Empresa:

Planilla:

Empleado No.



MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE ARRENDAMIENTO
DESCUENTO OBLIGATORIO

Anexo N°5

RESOLUCIÓN No.....

N/C.....

EL DIRECTOR GENERAL DE ARRENDAMIENTOS.

en uso de sus facultades legales que le otorga el Artículo 10. de la Ley 55 del 7 de septiembre de 1976:

CONSIDERANDO

Que el:

Nombre o Razón Social

.....

Dirección

ha cumplido con los requisitos que establece la Ley 55 del 7 de septiembre de 1976 para el efecto del

Descuento Obligatorio.....

que debe pagar el (la) señor (a).....

del Apartamiento No.....

Casa No.

.....

Calle

.....

Corregimiento

Distrito

Que el Artículo 10. de la precitada Ley, que modifica el Artículo 5º. de la Ley 97 del 4 de octubre de 1973.

faculta a ésta Dirección General de Arrendamiento a ordenar el descuento referente

RESUELVE :

PRIMERO: Ordenar al empleador

.....

Dirección

que en acatamiento de la presente Ley descuenta mensualmente del salario que devenga el (la) señor (a)

.....

la suma deB/.....

en concepto de a partir deldede 200.....

SEGUNDO: Comunicar a las partes, que contra esta Resolución procede el Recurso de Apelación en el efecto devolutivo, ante el Ministerio de Vivienda, Superior Jerárquico, dentro del término de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la notificación personal de la misma.

Fundamento Legal: Ley 55 del 7 de septiembre de 1976.

Dada en la ciudad de Panamá, a los días del mes de de 200.....

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

.....

Secretario

.....

Director General de Arrendamientos

Ministerio o Empresa:

Planilla:

Empleado No.

F-14.700-13



MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
DEPARTAMENTO DE DESCUENTO OBLIGATORIO

Anexo N° 7

(Para Jubilados)

REPORTE DE DESCUENTO

Panamá, _____ de _____ de 2,00 _____.

Señores

E. S. D.

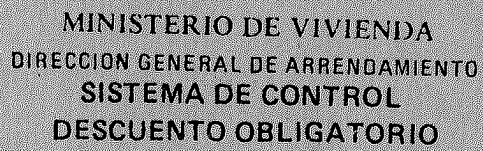
Estimados Señores:

Con el propósito de que se sirvan impartirles su aprobación remito a ustedes los documentos correspondientes compromisos con el MIVI – LEY 55; por los _____ incluidos en este formulario. En caso de ser aprobados,comenzarán a aplicarse a partir del mes de _____ de _____.

NOMBRE DEL JUBILADO	P No.	S.SOCIAL No.	CEDULA No.	CODIGO	OBLIGACION		CORRESPONDIENTE
					MONTO	DESC.	
							AL TRAMITE

JEFE DEL DEPTO. DESCUENTO OBLIGATORIO

FECHA DE RECIBO C.S.S. _____



M _____
P _____
E _____
D.V. _____

Nombre del Arrendador _____ Código _____

[illegible]



MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
DEPARTAMENTO DE DESCUENTO OBLIGATORIO

Anexo N° 9

RECIBO DE DESCUENTO DIRECTO

Cuenta No. _____

N° 56838

Nombre de la Empresa o entidad Pública _____
Lugar: _____ Día _____ Mes _____ Año _____
Depositado a nombre de _____ (Arrendador)
Suma depositada _____ Balboas B/. _____
De los cuales B/. _____ por concepto de morosidad y, B/. _____ por
Consignación de canon _____ correspondiente al (los) mes (es) de _____

No. De cheque _____
Nombre del Arrendatario _____ Casa No. _____
Apto.No. _____ Dirección _____

Preparado por: _____

Recibido por: _____

F-14.707-3

Imp Secc de Rep. Doc. MiVi

**PROCEDIMIENTO PARA AJUSTE O SUSPENSION DE
DESCUENTO DIRECTO OBLIGATORIO SECTOR
PUBLICO Y PRIVADO**

**MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
DEPARTAMENTO DE DESCUENTO OBLIGATORIO**

**PROCEDIMIENTO PARA AJUSTE O SUSPENSION DE DESCUENTO
DIRECTO OBLIGATORIO SECTOR PUBLICO Y PRIVADO**

INTERESADO: ARRENDADOR O ACREEDOR HIPOTECARIO

**DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
DEPARTAMENTO DE DESCUENTO OBLIGATORIO**

INTERESADO:

1. Presenta la solicitud de ajuste o suspensión de Descuento Directo Obligatorio en concepto de alquiler o en concepto de hipoteca, a través de nota con la información requerida acompañada con la copia de la Resolución de Descuento Directo Obligatorio que emita la Dirección General de Arrendamientos.

Observación: Cuando se trata de ajuste por aumento de canon de Arrendamiento

- a) Copia de Acta que aprueba el aumento de las Expensas comunes (sólo propiedad horizontal)
- b) Copia de la Resolución de Aumento de Canon expedida por la Dirección General de Arrendamientos.
- c) Casos especiales: Para la suspensión de Descuento Obligatorio al Arrendatario
 1. Informe de Inspección Ocular.
 2. Resolución de Condena Ejecutoriada (Inmueble Condenado).

Secretaria y Oficinista

2. Recibe, revisa la solicitud de Ajuste o Suspensión de Descuento Directo Obligatorio y la registra en el libro de Control de Correspondencia.

Analista

3. Recibe, revisa y analiza la solicitud de ajuste o suspensión de Descuento Directo Obligatorio, prepara el **“Formulario de Correcciones a los**

Descuentos” (Anexo N° 1) para enviarlo a la Contraloría General de la República.

Nota: Empresa Privada y otras Instituciones Gubernamentales se confecciona una nota solicitando el ajuste o suspensión de Descuento Directo Obligatorio, el Arrendador o Acreedor Hipotecario la presenta al Empleador para que proceda con el ajuste o suspensión solicitada.

Secretaria

4. Mecanografía el **“Formulario de Correcciones a los Descuentos”**.

Jefe

5. Revisa y firma el **“Formulario de Correcciones a los Descuentos”**, para enviarlo a la Contraloría General de la República para que se efectúe el ajuste o suspensión solicitada.

Secretaria u Oficinista

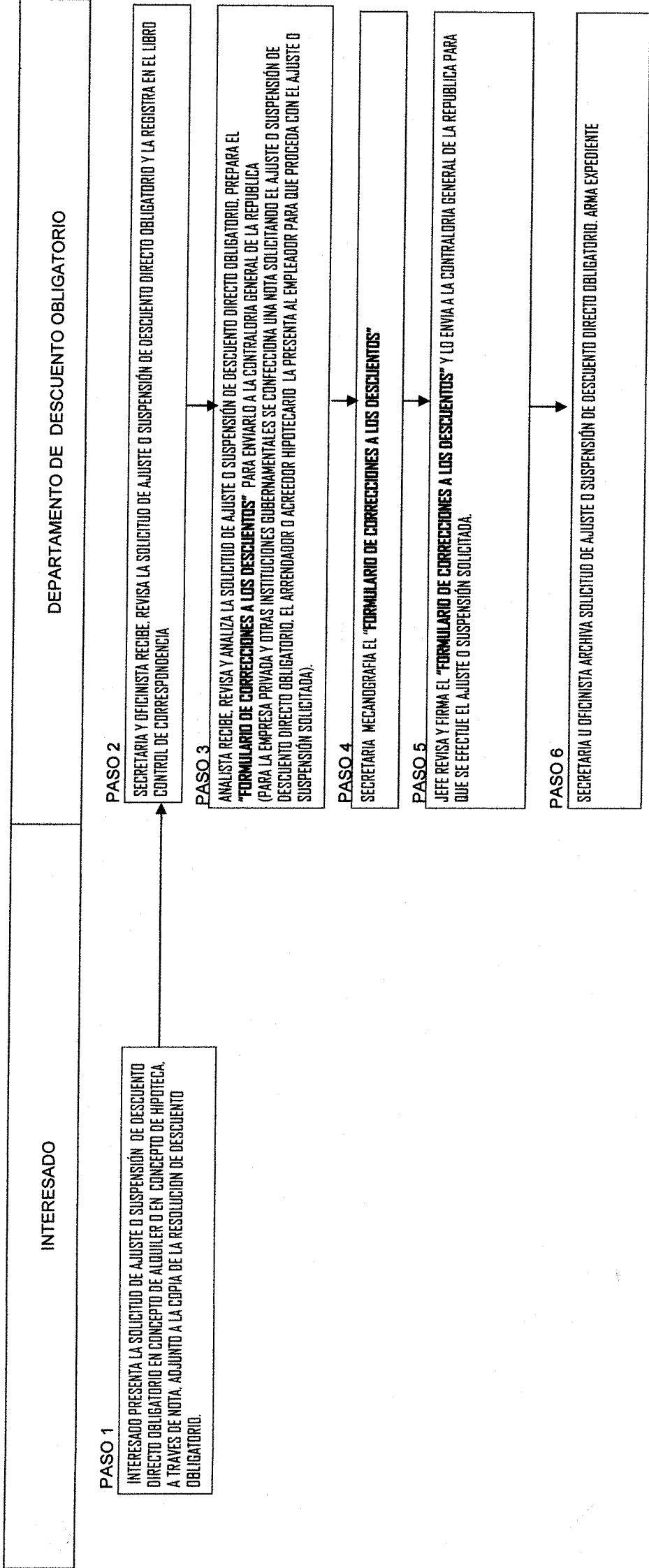
6. Archiva solicitud de ajuste o suspensión de Descuento Directo Obligatorio. Arma expediente.

MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
DEPARTAMENTO DE DESCUENTO OBLIGATORIO

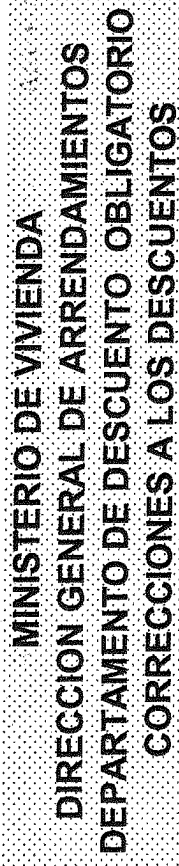
FLUJOGRAMA DE PROCEDIMIENTO PARA AJUSTE O SUSPENSIÓN DE DESCUENTO DIRECTO OBLIGATORIO
SECTOR PUBLICO Y PRIVADO

FECHA: 3 OCTUBRE 2006

PASOS: 6



PREPARADO POR :
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO
INSTITUCIONAL



REPORT # _____

PAGINA # _____

CLAVE B-76

QUINCENA DE

WE

[illegible]

PARA USO DE LA CONTRALORIA

REVISADO POR:

FECHA:

VERIFICADO POR:

BASE LEGAL

1. Ley 93 de 1973
2. Ley 97 de 4 de Octubre de 1973
3. Ley 55 de 7 de Septiembre de 1976
4. Ley 1 de 16 de Enero de 1980
5. Decreto Ejecutivo N° 87 de 28 de Septiembre de 1993
(Por la cual se aprueba el Reglamento sobre los Trámites
Demanda y Solicitudes relacionadas con Arrendamientos
Urbanos sujeto a la Ley 93 de 4 de Octubre de 1973.)

LEY 93
(De 4 de octubre de 1973)

Por la cual se dictan medidas sobre los arrendamientos y se crea en el Ministerio de
Vivienda, la Dirección General de Arrendamientos.

EL CONSEJO NACIONAL DE LEGISLACION

DECRETA

CAPITULO I

ARTICULO 1: Reformado por el Artículo 1 de la Ley 28 de 12 de marzo de 1974:

Es de orden público el arrendamiento de bienes inmuebles particulares destinados para habitación, establecimientos comerciales, uso profesional, actividades industriales y docentes.

Salvo lo dispuesto en los artículos 4, 5, 6, 7, 8, 10, 13, 16, 19, 65, 66 y 68, el Organo Ejecutivo podrá excluir del ámbito de aplicación de esta Ley, por medio de Decreto y en base a tramos de arrendamiento y otras características, los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles que se registrarán por la libre contratación.

ARTICULO 2: Esta Ley, regula, igualmente, los subarrendamientos y se aplica al arrendamiento de cuartos y apartamentos amueblados.

ARTICULO 3: Se excluye de la aplicación de esta Ley, aquellos bienes inmuebles arrendados cuyo canon de arrendamiento sea establecido por día, tales como: hoteles, moteles, casas de hospedaje y pensiones, las viviendas en los centros de verano que se arrienden por temporada también quedan excluidas, siempre que el término de arrendamiento con las prórrogas, si éste es el caso, no sea superior a seis (6) meses.

ARTICULO 4: No se podrá negar el arrendamiento de los bienes inmuebles a que se refiera esta Ley, por razón de raza, estado civil, sexo, nacionalidad, edad, color, credo político o religioso, o por tener niños el arrendatario.

ARTICULO 5: Todo contrato de arrendamiento deberá formalizarse por escrito en formatos suministrados por la Dirección General de Arrendamientos, expresará: fecha, nombres, apellidos, número de cédula de identidad personal y domicilios de los contratantes; el bien inmueble o parte del que comprenda el arrendamiento con expresión del número, calle o plaza y corregimiento en que esté ubicado; número catastral de la finca, tomo y folio de su inscripción y cualesquiera otras indicaciones sobre la misma; valor en dinero que representa el canon de arrendamiento, aunque se convenga el pago en servicios o en especies distintas; el término de duración; y el destino que se le da al inmueble arrendado.

ARTICULO 6: EL ARRENDADOR tiene la obligación de entregar a la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su firma, una copia de todo contrato de Arrendamiento que celebre. La omisión del Contrato, o la negativa del arrendatario o firmarlo cuando esté ocupado el inmueble, será causal de sanción de acuerdo con lo establecido en esta Ley. Las disposiciones de este artículo también se aplicarán al subarrendamiento.

ARTICULO 7: No se considera violación del contrato de arrendamiento, el hecho de que en una casa arrendada para habitación, sus ocupantes ejerzan el oficio o profesión del cual derivan sus ingresos, siempre que el ejercicio de éstos no viole disposiciones legales vigentes, ocasione gastos adicionales al arrendador o perturbe la paz y tranquilidad de los vecinos.

ARTICULO 8: Todas las casas destinadas para habitación deben reunir las condiciones de higiene, salubridad y seguridad prevista en la Ley.

ARTICULO 9: Ningún contrato de arrendamiento o la prórroga de él, podrá celebrarse por un término menor de tres (3) años; el arrendamiento tendrá derecho a que se le prorrogue, por igual término en caso de que al vencerse el contrato estuviera al día en sus pagos. Si el arrendador rehusare recibir el importe del canon de arrendamiento

to, el arrendatario podrá depositarlo en la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda. La constancia correspondiente que se le expida acreditará haber verificado sus pagos y para todos los efectos legales se entenderá prorrogado el contrato.

ARTICULO 10: Modificado por los Artículos 2 de la Ley 28 del 12 de marzo de 1974 y 9 de la Ley 55 del 7 de septiembre de 1976.

El término de duración y el de prórroga del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles destinados para habitación será obligatorio para el arrendador y renunciable para el arrendatario en cualquier tiempo, sin otra obligación que la de dar al arrendador aviso escrito previo no menor de treinta (30) días calendarios precedentes a la desocupación de la vivienda arrendada.

Cuando el arrendatario omita total o parcialmente el aviso previo de que trata este artículo, la Dirección General de Arrendamiento previa investigación y con audiencia del arrendador de la parte del depósito proporcional al número de días dejados de avisar o a la totalidad del depósito si el aviso se omitió completamente.

ARTICULO 11: Adicionado por el Artículo 3 de la Ley 28 del 12 de marzo de 1974.

El canon de arrendamiento se pagará por mes vencido.

No obstante lo anterior, el arrendamiento, a su iniciativa podrá pagar por adelantado, si con ello obtiene un descuento no inferior al 10 por ciento del canon establecido. La circunstancia de realizar efectivamente pagos del canon de arrendamiento por adelantado no significa una obligación para el arrendatario y para los efectos de la mora siempre se tomará en cuenta los meses vencidos de acuerdo con la fecha del contrato.

ARTICULO 12: Queda prohibido exigir del arrendatario retribución alguna en cualquier forma que esta sea fuera del importe del canon de arrendamiento correspondiente.

ARTICULO 13: En los contratos de arrendamientos que se celebren a partir de la vigencia de esta Ley, es obligación de todo arrendatario salvo las excepciones que establezca el Ministerio de Vivienda, consignar por conducto del arrendador una suma igual al canon de arrendamiento en concepto de depósito. Esta suma será entregada a la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda, a cuyo cargo estará su control y manejo, y será devuelta a su depositante al terminar el contrato de arrendamiento, salvo el caso de reclamo por parte del propietario de cánones adeudados o daños causados por el arrendatario distintos a aquellos debidos al uso o desgaste normal de los bienes; estas circunstancias deberán ser debidamente comprobadas.

La Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda reglamentará la forma y fecha en que deberán verificarse los depósitos a que se refiere este artículo.

ARTICULO 14: No podrá estipularse en los contratos de arrendamientos:

1. La obligación para el arrendatario de pagar el canon de arrendamiento por adelantado.
2. La obligación de pagar cualquier suma adicional al canon de arrendamiento estipulado en el contrato; y
3. La renuncia a cualesquiera de los derechos contenidos en las disposiciones de esta Ley.

ARTICULO 15: Son nulas y por lo tanto no obligan a los contratantes, aunque se expresen en un contrato de arrendamiento o en otro pacto cualquiera, las estipulaciones que impliquen renuncia, disminución, adulteración o dejación de derecho alguno reconocido a favor del arrendatario.

ARTICULO 16: A partir de la vigencia de esta Ley los arrendatarios de edificios de arrendamiento que se incorporen al Régimen de Propiedad Horizontal, tendrán preferencia en las operaciones de compra-venta que se verifiquen sobre el bien inmueble objeto del arrendamiento. La opción que por este medio se establece a favor del arrendatario tendrá un plazo máximo de noventa (90) días. Si el arrendatario no hace uso de la opción y deba abandonar el inmueble, tendrá derecho a gozar de los plazos que se establecen en los Artículos 47 y 48 de esta Ley y el arrendador no podrá vender a una persona distinta a un precio inferior al solicitado al arrendatario. El Órgano Ejecutivo reglamentará la forma, requisitos y condiciones para el ejercicio de este derecho. "Esta disposición fue reglamentada por el Decreto Ejecutivo No. 42 del 2 de junio de 1978 (G. O. 18.593, 7-678)".

ARTICULO 25: La parte del canon de arrendamiento relativo al mobiliario no podrá exceder el importe del canon de arrendamiento que legalmente corresponda a la vivienda. Si excediera de este límite el arrendatario, mientras continúe vigente el arriendo podrá pedir la rescisión del canon de arrendamiento pactado la novación de contrato, dejándolo subsistente sólo respecto de la vivienda, así como el reintegro de las cantidades que indebidamente hubiere abonado el arrendador por tal concepto.

La Dirección General de Arrendamientos establecerá tarifas para el cobro de la parte del canon de arrendamiento correspondiente a muebles. "Mediante resolución 02-78 de la Dirección General de Arrendamiento del 15 de mayo de 1978 (G.O. 18.592, 6-6-78).

ARTICULO 26: Si fuere insuficiente o inadecuado el mobiliario entregado al arrendatario, éste, mientras subsista el contrato, podrá exigir del arrendador el complemento de aquel y el reintegro de las cantidades que indebidamente lo hubiere abonado por dicha causa.

ARTICULO 27: El Ministerio de Vivienda reglamentará los casos en que las viviendas a que se refiere este capítulo podrán ser subarrendadas. "Esta disposición ha sido reglamentada por la Resolución Ministerial 2-78, del 23 de mayo de 1978 (G.O. 18,588, 31-5-78).

CAPITULO V

OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL ARRENDADOR

ARTICULO 28: El arrendador está obligado a:

1. Conservar el bien inmueble arrendado en condiciones higiénicas y de seguridad adecuadas, a juicio de las oficinas públicas correspondientes;
2. Efectuar las reparaciones necesarias a fin de conservar el inmueble arrendado y sus instalaciones en estado de servir para el uso a que ha sido destinado;
3. Prorrogar o subrogar el contrato de arrendamiento de acuerdo con las disposiciones que establece esta Ley;
4. Garantizar al arrendatario en el goce pacífico del bien inmueble arrendado por todo el tiempo del contrato;
5. Procurar al arrendatario el suministro de agua potable;
6. Mantener el alumbrado y limpieza de las áreas comunes tales como: pasillos, saguanes, escaleras y vestíbulos; y
7. Entregar a la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda, una copia firmada de cada contrato de arrendamiento que celebre, y notificarle su prórroga o subrogación.

ARTICULO 29: Serán por cuenta del propietario los gastos que le causen en cumplimiento de las obligaciones que se expresan en el Artículo anterior.

ARTICULO 30: El arrendador tiene derecho a:

1. Percibir el valor del canon de arrendamiento en las fechas estipuladas en el contrato.
2. Recibir el valor del canon de arrendamiento mediante el descuento directo del salario del arrendatario en la forma y casos previstos en la Ley;
3. Solicitar el lanzamiento o notificar el desahucio del arrendatario en los casos previstos por esta Ley y por los Reglamentos que de ella se dicten;

CAPITULO VII

DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

ARTICULO 35: El Ministerio de Vivienda, con el fin de asegurar a los arrendatarios un canon de arrendamiento justo a los propietarios un rendimiento razonable sobre su inversión, reglamentará el canon de arrendamiento de los inmuebles a que se refiere esta Ley. "Mediante Decreto Ejecutivo No. 44, del 2 de junio de 1978 se reglamentó esta disposición".

ARTICULO 36: A partir de la vigencia de la presente Ley el canon de arrendamiento de todos los contratos de arrendamiento existentes o el canon de arrendamiento de todos los bienes inmuebles arrendados donde no existan dichos contratos será aquel que se pagaba el 31 de diciembre de 1972.

ARTICULO 37: El aumento del canon de arrendamiento en contravención a las disposiciones de esta Ley no obligará a los arrendatarios.

ARTICULO 38: Adicionado por el Artículo 4o. de la Ley 28 del 12 de marzo de 1974.

El Ministerio de Vivienda podrá autorizar aumentos en los cánones de arrendamientos si se producen aumentos en los costos de operación o mantenimiento, o si, por cualesquiera circunstancias la tasa de rentabilidad desciende por debajo de un nivel considerado justo y razonable. La autorización podrá afectar a todos los inmuebles en arrendamiento ó a determinandos sectores según su uso, localización, tramos de cánones de arrendamiento u otras características, también podrá hacer autorizaciones individuales a solicitud de los arrendadores en el caso de mejoras al bien inmueble que permitan un mejor uso del mismo por parte del arrendatario o cuando el arrendador esté incurriendo en pérdidas.

Para la autorización de aumentos del canon de arrendamiento no excluidos del ámbito de aplicación de esta Ley, se considera como rentabilidad justa y razonable hasta 15 por ciento neto anual sobre el costo total del inmueble. Sin embargo cuando el aumento autorizado sea superior al 10 por ciento del canon vigente éste se prorrateará anualmente hasta alcanzar el monto total autorizado. El Organo Ejecutivo reglamentará todo lo relativo a esta materia.

Las solicitudes de autorización para aumentos del canon de arrendamiento podrán ser formulados por los arrendadores durante la vigencia del contrato. "El Decreto Ejecutivo No. 43 de 2 de junio de 1978 (G.O. 18.953, 7-6-78) reglamentó esta disposición describiendo el procedimiento para las autorizaciones de alza de cánones".

ARTICULO 39: El Ministerio de Vivienda reglamentará el procedimiento para cumplir con lo dispuesto en el Artículo Anterior. "A través de la Resolución Ministerial 5-78, del 23 de mayo de 1978 (G.O. 18.588, 13-5-78), fue reglamentado este artículo.

CAPITULO VIII

DE LOS DESAHUCIOS Y LOS LANZAMIENTOS

ARTICULO 40: Ningún arrendador podrá solicitar el lanzamiento de un arrendatario amparado por esta Ley, sino en los casos en que esta misma Ley y su reglamentación lo contemplan.

ARTICULO 41: No procederá el lanzamiento por mora de un bien inmueble destinado para vivienda cuando el arrendatario o las personas que habitan con él no están en condiciones materiales de pagar el canon de arrendamiento por enfermedad, falta de trabajo o por la carencia de otras fuentes de ingresos no; salariales condiciones que deberán ser debidamente comprobadas por la Comisión de Vivienda respectiva.

ARTICULO 42: Tratándose de locales de uso comercial, industrial, profesional o docente las acciones de desahucio y lanzamiento serán competencia de la jurisdicción ordinaria, de acuerdo con las leyes respectivas y con lo dispuesto en este artículo.

Si ocurre tácita reconducción el contrato se convierte en contrato por tiempo indefinido.

En estos casos serán causales de lanzamiento las que establece el Código Civil, y cuando el contrato sea por tiempo indefinido, serán causales de desahucio las siguientes:

ARTICULO 48: Adicionado por el Artículo 7 de la Ley 28 de 12 de marzo de 1974:

Para los efectos del ejercicio del derecho que se establece en el artículo anterior, el arrendatario podrá optar por permanecer en el inmueble arrendado, sin la obligación de pagar el canon de arrendamiento durante todo el tiempo a que tenga derecho en razón de la antigüedad; o podrá optar por abandonar el inmueble y en este caso, el arrendador deberá pagarle una suma igual a la que corresponda por cada mes a que tenga derecho por este concepto.

En caso de que el arrendatario opte por desocupar el inmueble, la suma que debe recibir por compensación correspondiente deberá ser consignada por el arrendador en la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda. Esta Dirección a su vez, la entregará al arrendatario en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día de la desocupación.

ARTICULO 49: Sólo se admitirá solicitud de lanzamiento por mora cuando el arrendatario dejare de pagar el canon de arrendamiento por dos (2) o más meses, con excepción de los casos contemplados en el Artículo 41 de esta Ley.

ARTICULO 50: Cuando se hubieren agotado los trámites correspondientes y sea necesario realizar efectivamente el lanzamiento, se observarán las siguientes prescripciones:

1. El afectado se encargará de depositar los muebles y enseres en el lugar donde lo estime conveniente.
2. Si en la casa-habitación objeto de la diligencia existe algún enfermo, se citará a un médico para que dicte sobre el traslado del mismo, suspendiéndose un tanto las diligencias; y
3. En caso de que el arrendatario no designe el lugar en donde deba depositarse los muebles, estos serán depositados en el lugar que indique la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda. El Ministerio de Vivienda reglamentará esta materia. "Esta norma fue reglamentada por el Ministerio de Vivienda mediante Resolución No. 3-78 de 23 de marzo de 1978 (G.O. 18.588 31-5-78)".

ARTICULO 51: En ningún caso, en los trámites de lanzamiento que recaigan sobre inmuebles destinados a habitación se podrá solicitar la retención de bienes del arrendatario o de las personas que convivan con él.

CAPITULO IX

DEL FONDO DE ASISTENCIA HABITACIONAL

ARTICULO 52: Créase un FONDO DE ASISTENCIA HABITACIONAL con el fin de garantizar al arrendador el pago del monto de canon de arrendamiento en los casos contemplados en el Artículo 41 de esta Ley; y para la reparación de los inmuebles a que se refiere el Artículo 31 de esta misma Ley.

ARTICULO 53: Este fondo lo constituirá:

1. El quince por ciento (15 por ciento) de lo que produzca el impuesto de fabricación de cerveza, de que trata el Artículo 896 del Código Fiscal, una vez deducidas las sumas comprometidas para cubrir las obligaciones pendientes;
2. El producto de multas que imponga la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda en ejercicio de las facultades que le otorga esta Ley;
3. Las asignaciones presupuestarias que para estos efectos establezca el Estado; y
4. Cualesquiera otros ingresos provenientes de Instituciones Públicas, Municipios, o fuentes probadas.

Este fondo será depositado en el Banco Nacional de Panamá en una cuenta denominada "FONDO DE ASISTENCIA HABITACIONAL"

2. Efectuar investigación con el objeto de comprobar los casos en que los arrendatarios desocupados o imposibilitados para trabajar tengan derecho al FONDO DE ASISTENCIA HABITACIONAL para los efectos de pago de canon de arrendamiento y determinar el momento en que pierdan el derecho al mismo.
3. Atender quejas de los arrendatarios por razones de insalubridad o inseguridad de las viviendas que ocupan y ponerlas en conocimiento de las autoridades respectivas para los efectos de la Ley;
4. Recibir las solicitudes de autorización para aumentar los cánones de arrendamiento y remitirlas a la Dirección General de Arrendamiento para su tramitación.
5. Tramitar y decidir en primera instancia quejas y conflictos entre arrendatarios y arrendadores;
6. Atender todas las notificaciones de desahucio y solicitudes de lanzamiento de locales habitacionales; y
7. Las demás funciones que le señalen la Ley, los Reglamentos y el Ministro.

ARTICULO 58: El Ministerio de Vivienda podrá crear las comisiones de vivienda que estime necesarias para atender los asuntos relacionados con su competencia.

ARTICULO 59: Las Comisiones de Viviendas estarán integradas por tres (3) miembros nombrados por el Ministerio de Vivienda, así:

1. Un representante del Ministerio de Vivienda, quien la presidirá;
2. Un representante de la Junta Comunal y un suplente que lo reemplazará en sus ausencias temporales y escogido por la Junta Comunal respectiva;
3. Un profesional de Servicio Social escogido por el Ministerio de Trabajo y Bienestar Social.

El representante de cada Junta Comunal solamente actuará en los casos en que el arrendatario se encuentre dentro de la jurisdicción de su Corregimiento.

ARTICULO 60: Adicionado por el Artículo 8 de la Ley 28 de 12 de marzo de 1974.

En los lugares donde no existan oficinas de Comisiones de Vivienda, los interesados podrán presentar sus casos a través de la respectiva Junta Comunal.

Las decisiones que adopten las Juntas Comunales, incluyendo aquella que recaigan sobre desahucios o lanzamientos, son apelados ante la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda.

ARTICULO 61: Los miembros de las Comisiones de Vivienda deberán reunirse por lo menos una vez a la semana, para resolver los asuntos que se le sometan a su consideración.

Para sesionar se requiere la asistencia de todos sus miembros y sus decisiones se adoptarán por mayoría.

El representante de la Junta Comunal devengará una dieta de B/. 10.00 por cada reunión a que asista.

ARTICULO 62: El Ministerio de Vivienda reglamentará las atribuciones de los Presidentes de las Comisiones de Vivienda. "El M.I.V.I., mediante Resolución No. 1-78 del 23 de mayo reglamentó esta disposición (G.O. 18 588 de 31-5-78)".

CAPITULO XI

DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 63: A partir de la vigencia de la presente Ley, todos los contratos de arrendamientos existentes, verbales o escritos, se ajustarán a sus disposiciones. Para los efectos de los Artículos 50. y 60. de esta Ley los arrendamientos tendrán un plazo de noventa (90) días

ESTABLECESE UN DESCUENTO OBLIGATORIO

LEY No. 97
(del 4 de octubre de 1973)

"Por el cual se establece el descuento obligatorio para el
pago de a Vivienda"

EL CONSEJO NACIONAL DE LEGISLACION

DECRETA:

ARTICULO 1.- Declárese la vivienda como necesidad normal de la familia.

ARTICULO 2.- A toda persona a quien el Banco Hipotecario Nacional arriende un local para habitación o le venda un terreno o una vivienda, se le descontará obligatoriamente de su salario una suma mensual para el pago del canon de arrendamiento o, en su caso, la cuota mensual de amortización a la deuda, incluyendo intereses, seguros u otros gastos.

En todo contrato de arrendamiento o de adquisición de terreno o vivienda del Banco Hipotecario Nacional, se entenderá implícita la autorización para efectuar los descuentos de que trata este artículo. En ningún caso la orden de descuento mensual podrá exceder del importe de un mes en concepto de canon de arrendamiento o de cuota de amortización.

ARTICULO 3.- Todas las entidades del Estado, las autónomas y semi-autónomas, así como las empresas privadas quedan obligadas, cuando así lo solicite al Banco Hipotecario Nacional, a descontar sin costo alguno a favor de éste, las sumas a que se refiere el artículo 2o. de esta Ley.

Hecha la deducción mensual respectiva, se remitirá al Banco Hipotecario Nacional dentro de un plazo de diez (10) días hábiles.

ARTICULO 4.- Los descuentos previstos a esta Ley tienen preferencia absoluta sobre cualesquiera otros anteriores o posteriores a la recepción de la orden, excepto sobre los que se efectúen por razones de alimentos, impositivos o de seguridad social.

Cuando por razón de estos descuentos el valor de todos los descuentos exceda al cincuenta por ciento (50o/o) del Salario mensual a que se refiere el artículo 161 del Código de Trabajo, se podrán efectuar descuentos hasta un setenta y cinco por ciento (75o/.) del salario, reduciéndose en su orden los descuentos de menor preferencia o antigüedad. En este caso no se admitirán nuevos descuentos hasta que el total de los mismos sea inferior al cincuenta por ciento (50o/o) del salario y sólo hasta este último porcentaje, excepto en los casos de cuotas sindicales y pensiones alimenticias. En caso de morosidad, serán igualmente obligatorios los descuentos del salario de otros miembros de la familia del arrendatario o deudos u otras personas que convivan con él, hasta un veinte por ciento (20o/o) de su salario mensual y con sujeción a lo dispuesto en el Artículo 161, Numeral 13 del Código de Trabajo.

ARTICULO 5.- El descuento obligatorio que por medio de esta Ley se establece en favor del Banco Hipotecario Nacional podrá hacerse extensivo en la misma forma a otras entidades oficiales o a personas privadas. El Ministerio de Vivienda reglamentará el procedimiento para ello.

Mediante Resolución debidamente motivada, el Ministerio de Vivienda ordenará este descuento obligatorio y los patronos están en la obligación de efectuarlo y entregarlo a la persona que se indique en la Resolución dentro del plazo que establece el artículo 3o.

Todas las entidades oficiales o personas privadas que sean beneficiadas con el descuento obligatorio de acuerdo con esta Ley, quedan obligadas a entregar a sus arrendatarios o prestatarios un recibo haciendo constar el pago correspondiente.

ARTICULO 6.- El empleador que no cumpla con la obligación del descuento obligatorio o de aquel que se establezca mediante Resolución del Ministerio de Vivienda, dentro del plazo que establece el Artículo 3o. de esta ley, será sancionado por el Ministerio de Vivienda con multas de B/.50.00 o B/.200.00 que se duplicarán sucesivamente mientras, no se cumpla con la obligación de descuento. Igual sanción se impondrá al empleador que retenga las sumas descontadas, sin perjuicio de la responsabilidad penal que corresponde.

ARTICULO 7.- El producto de las multas que se impongan por incumplimiento de las disposiciones que establece la presente ley, será depositado en una cuenta especial que a tal efecto se abrirá en el Banco Nacional de Panamá que se denominará FONDO DE ASISTENCIA HABITACIONAL.

Esta cuenta será manejada y utilizada por el Ministerio de Vivienda para conceder préstamos para el pago de alquileres vencidos a aquellos arrendatarios que califiquen para ello.

ARTICULO 8.- Queda derogado el Decreto de Gabinete No. 101 del 29 de abril de 1970 y todo lo que sea contrario a las disposiciones de esta ley.

ARTICULO 9.- Los efectos de esta Ley se aplicarán en favor del Instituto de Vivienda y Urbanismo, sobre los bienes que hubiese arrendado o traspasado con garantía hipotecaria, hasta tanto se dé cumplimiento lo que establece el Artículo 13 de la Ley 9 de 1973.

ARTICULO 10.- Esta Ley comenzará a regir a partir de su promulgación.

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE

Dado en la ciudad de Panamá, a los cuatro (4) días del mes de octubre de mil novecientos setenta y tres (1973)

DEMETRIO B. LAKAS
Presidente de la República

ARTURO SUCRE
Vice-Presidente de la República

ELIAS CASTILLO G.
Presidente de la Asamblea Nacional
de Representantes de Corregimiento

El Ministro de Gobierno y Justicia,
JUAN MATERNO VASQUEZ

El Ministro de Relaciones Exteriores, a.i.
CARLOS OZORES T.

El Ministro de Hacienda y Tesoro,
MIGUEL A. SANCHIZ

El Ministro de Educación,
MANUEL BALBINO MORENO

El Ministro de Obras Públicas, a.i.
ROGELIO CENTELLA

El Ministro de Desarrollo Agropecuario,
GERARDO GONZALEZ

El Ministro de Comercio e Industrias,
FERNANDO MANFREDO Jr.

El Ministro de Trabajo y Bienestar Social,
ROLANDO MURGAS

El Ministro de Salud, a.i.
ABRAHAM SAIED

establece
Panamá y El Ministro de Vivienda,
JOSE A. DE LA OSSA

el pago de El Ministro de Planificación y Política Económica, a.i.
JOSE SOKOL

ea contra- Comisionado de Legislación,
MARCELINO JAEN

re los bie- Comisionado de Legislación,
NILSON ESPINO

establece Comisionado de Legislación,
ADOLFO AHUMADA

es (1973). Comisionado de Legislación,
ARISTIDES ROYO

Comisionado de Legislación,
RICARDO RODRIGUEZ

Comisionado de Legislación,
RUBEN DARIO HERRERA

Comisionado de Legislación,
CARLOS PEREZ HERRERA

Comisionaro de Legislación,
DAVID CORDOBA

ROGER DECEREGA
Secretario General

GACETA OFICIAL

ORGANO DEL ESTADO

AÑO LXXIII PANAMA, REPUBLICA DE PANAMA, VIERNES 1o. DE OCTUBRE DE 1976 No. 18.186

CONTENIDO

CONSEJO NACIONAL DE LEGISLACION

Ley No. 55 de 7 de septiembre de 1976, por medio de la cual se modifican los artículos No. 5o. y 6o. de la Ley 97 de 4 de octubre de 1973, los artículos 10 y 64 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973 y se toman otras medidas.

AVISOS Y EDICTOS

Consejo Nacional de Legislación

MODIFICANSE UNOS ARTICULOS DE UNAS LEYES Y SE TOMAN OTRAS MEDIDAS

LEY No. 55
(de 7 de septiembre de 1976)

Por medio de la cual se modifican los artículos 5o. y 6o. de la Ley 97 de 4 de octubre de 1973; los artículos 10 y 64 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973 y se toman otras medidas.

EL CONSEJO NACIONAL DE LEGISLACION

DECRETA:

ARTICULO 1.— El artículo 5o. de la Ley 97 de 4 de octubre de 1973, quedará así:

“Artículo 5o.— El descuento obligatorio que por medio de esta Ley se establece a favor del Banco Hipotecario Nacional se hace extensivo en la misma forma a otras entidades oficiales y personas naturales o jurídicas, respecto del canon de arrendamiento por una vivienda para uso habitacional propio o la cuota de amortización por la compra o el préstamo para la compra de una vivienda para uso habitacional propio incluyendo intereses, seguro y otros gastos.

A solicitud del arrendador, vendedor o acreedor hipotecario y mediante resolución, la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda ordenará el descuento. Todo empleador está obligado a descontar del salario del trabajador o servidor público, las sumas correspondientes al canon de arrendamiento o la cuota de amortización, en la forma ordenada en la resolución y a entregarlo al arrendador o acreedor dentro del plazo que establece el artículo 3o. de esta Ley.

Al momento de pagar el salario, el empleador está obligado a entregar al trabajador o servidor público, recibo del descuento efectuado.

Todas las entidades oficiales y personas naturales o jurídicas que se benefician con el descuento obligatorio de acuerdo con esta Ley, quedan obligados a entregar a sus arrendatarios, compradores o prestatarios un recibo haciendo constar el pago correspondiente.

Las resoluciones que se dicten en estos casos serán apelables ante el Ministro en el efecto devolutivo, pero los descuentos no se entregarán hasta que la resolución se encuentre firme.”

ARTICULO 2.— El artículo 6o. de la Ley 97 de 4 de octubre de 1973, quedará así:

“Artículo 6o.— El empleador que no cumpla con la obligación de descuento obligatorio que se establezca mediante resolución del Ministerio de Vivienda, dentro del plazo que establece el artículo 3o. de esta Ley, será sancionado por la Dirección General de Arrendamiento con multas equivalentes al doble o hasta diez (10) veces más de las sumas que debió descontar, que se duplicarán sucesivamente mientras no se cumpla con la obligación de descuento. Igual sanción se impondrá al empleador que retenga las sumas descontadas, sin perjuicio de la responsabilidad penal que corresponda, para la cual la Dirección General de Arrendamiento formulará la denuncia correspondiente.

Las resoluciones que se dicten con base en este artículo sólo admitirán el recurso de apelación ante el Ministro. La decisión del Ministro tendrá carácter definitivo y obligatorio.”

ARTICULO 3.— Si luego de iniciado el descuento se produce morosidad por cambio o cese de trabajo, el nuevo empleador está obligado a proseguir con el descuento por la suma estipulada en la respectiva resolución, más la mitad de ese canon hasta que desaparezca la mora. Lo mismo se hará cuando el trabajador o el servidor público cambie de vivienda y se produzca morosidad, en cuyo caso se descontará a favor del nuevo arrendador lo estipulado en el nuevo contrato de arrendamiento y a favor del arrendador anterior la mitad del canon respectivo.

Los descuentos a que se refiere este artículo estarán sujetos a los porcentajes de descuento a que se refiere el artículo 4o. de la Ley 97 de 4 de octubre de 1973.

ARTICULO 4.— Para los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, los descuentos por los cánones de arrendamiento serán ordenados mediante resolución por la Dirección General de Arrendamiento, previo procedimiento verbal y sumario con audiencia del arrendador y el arrendatario.

La resolución que se dicte será apelable ante el Ministro en el efecto devolutivo, pero los descuentos no se entregarán hasta que la resolución se encuentre firme.

GACETA OFICIAL

ORGANO DEL ESTADO

DIRECTOR

HUMBERTO SPADAFORA P.

OFICINA:

Editora Renovación, S.A., Vía Fernández de Córdoba (Vista Hermosa). Teléfono 61-7894 Apartado Postal B-4 Panamá, 9-A República de Panamá.

AVISOS Y EDICTOS Y OTRAS PUBLICACIONES

Dirección General de Ingresos
Para Suscripciones ver a la Administración

SUSCRIPCIONES

Mínima: 6 meses: En la República: B/6.00
En el Exterior: B/8.00
Un año en la República: B/10.00
En el Exterior: B/12.00

TODO PAGO ADELANTADO

Número suelto: B/0.15. Solicitase en la Oficina de Venta de Impresos Oficiales. Avenida Eloy Alfaro 4-16.

ARTICULO 5.— Los descuentos a que se refiere la presente Ley se aplicarán a los contratos ya celebrados respecto de las sumas futuras en concepto de canon de arrendamiento o cuota mensual de amortización de la deuda. Para tal efecto, se entiende incorporada a dichos contratos la autorización de que trata el artículo 2o. de la Ley 97 de 4 de octubre de 1973.

ARTICULO 6.— Cuando el arrendador omitiere efectuar las reparaciones necesarias a fin de conservar el inmueble arrendado y sus instalaciones en estado de servir para el uso a que ha sido destinado, o dejare de pagar oportunamente el consumo de agua, la tasa de recolección de basura o el consumo de electricidad que le corresponde, la Dirección General de Arrendamiento ordenará al empleador que remita a la misma, los descuentos que deba recibir el arrendador y aplicará las sumas suficientes para efectuar a costo del arrendador, las reparaciones necesarias o pagar al Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales o al Instituto de Recursos Hidráulicos y Electrificación, las sumas adeudadas a dichas instituciones.

La Dirección General de Arrendamiento entregará al arrendador, los comprobantes y recibos referentes a los gastos incurridos y los pagos efectuados.

ARTICULO 7.— Los descuentos previstos en esta Ley y en la Ley 97 de 4 de octubre de 1973, se aplicarán conforme a los límites a que se refiere el artículo 4o. de dicha Ley.

No obstante lo anterior, cuando se trate de la situación prevista en el artículo 3 de la presente Ley, podrán dejarse sin efecto respecto del arrendatario los límites a que se refieren el numeral 9 del artículo 161 del Código de Trabajo y el numeral 9 del artículo 88 de la Ley 8 de 25 de febrero de 1975, con sujeción a las demás previsiones de

dichos artículos 161 y 88 y del artículo 4o. de la Ley 97 de 4 de octubre de 1973.

ARTICULO 8.— Las pensiones por vejez o invalidez que se reciban del Estado o de la Caja de Seguro Social quedan sujetas a los descuentos previstos en la Ley 97 de 4 de octubre de 1973, conforme quedan reformadas por la presente Ley, siempre y cuando que el pensionado o jubilado convenga en ello por escrito.

ARTICULO 9.— El artículo 10 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, reformado por la Ley 28 de 12 de marzo de 1974, quedará así:

"Artículo 10.— El término de duración y el de prórroga del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles destinados para habitación será obligatorio para el arrendador y renunciable para el arrendatario en cualquier tiempo, sin otra obligación que la de dar al arrendador aviso escrito previo no menor de treinta (30) días calendarios precedentes a la desocupación de la vivienda arrendada.

Quando el arrendatario omita total o parcialmente el aviso previo de que trata este artículo, la Dirección General de Arrendamiento previa investigación y con audiencia del arrendador y el arrendatario, dictará resolución ordenando la entrega al arrendador de la parte del depósito proporcional al número de días dejados de avisar o a la totalidad del depósito si el aviso se omitió completamente".

ARTICULO 10.— El artículo 64 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, quedará así:

"Artículo 64.— Esta Ley no se aplicará en aquellos casos en que sea parte el Estado, los Municipios y las Entidades Autónomas, pero cuando los mismos sean arrendadores podrán acogerse a las normas sobre desahucio y lanzamiento de esta Ley".

ARTICULO 11.— Esta Ley reforma y adiciona las leyes No. 93 y 97 de 4 de octubre de 1973, el artículo 83 del Decreto Ley No. 14 de 27 de agosto de 1954, el numeral 9 del artículo 161 del Código de Trabajo y el numeral 9 del artículo 88 de 25 de febrero de 1975 y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

ARTICULO 12.— Esta Ley entrará a regir treinta (30) días después de su promulgación.

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE

Dada en la ciudad de Panamá, a los 7 días del mes de septiembre de mil novecientos setenta y seis.

Ing. DEMETRIO B. LAKAS
Presidente de la República

GERARDO GONZALEZ V.
Vicepresidente de la República

DARIO GONZALEZ PITY
Presidente de la Asamblea Nacional
de Representantes de Corregimientos

GACETA OFICIAL

ORGANO DEL ESTADO

AÑO LXXVII

Panamá, República de Panamá, lunes 4 de febrero de 1980

No. 19.002

CONTENIDO

CONSEJO NACIONAL DE LEGISLACION

Ley N° 1 de 16 de enero de 1980, por la cual se modifica el Artículo 5 de la Ley N° 97 de 4 de octubre de 1973.

MINISTERIO DE HACIENDA Y TESORO

Resolución N° 4 de 14 de enero de 1980, por la cual se da una autorización.

MINISTERIO DE COMERCIO E INDUSTRIAS

Resolución Ejecutiva N° 2 de 15 de enero de 1980, por la cual se otorga al Ministerio de Obras Públicas los derechos exclusivos de extracción de arena.

VIDA OFICIAL DE PROVINCIAS

AVISOS Y EDICTOS

CONSEJO NACIONAL DE LEGISLACION

MODIFICASE UN ARTICULO DE UNA LEY

LEY 1
(de 16 de enero de 1980)

Por la cual se modifica el artículo 5 de la Ley 97 de 4 de octubre de 1973

EL CONSEJO NACIONAL DE LEGISLACIÓN

DECRETA:

ARTICULO 1: El artículo 5 de la Ley 97 de 4 de octubre de 1973, quedará así:

"Artículo 5: El descuento obligatorio que por medio de esta Ley se establece a favor del Banco Hipotecario Nacional se hace extensivo en la misma forma a otras entidades oficiales y personas naturales o jurídicas, respecto del canon de arrendamiento por una vivienda para uso habitacional propio o la cuota de amortización por la compra o el préstamo para la compra de vivienda para uso habitacional propio incluyendo intereses, seguro y otros gastos.

Lo establecido en el párrafo anterior, también se aplicará para el pago de las expensas comunes por parte de los copropietarios de los edificios que se incorporen o se hayan incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal. A solicitud del arrendador, vendedor o acreedor hipotecarios y mediante Resolución la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda ordenará el descuento. Todo empleador está obligado a descontar el salario del trabajador o servidor público, las sumas correspondientes del canon de arrendamiento o la cuota de amortización o de pago de expensas comunes, en la forma ordenada en la Resolución y a entregarlo al arrendador o acreedor dentro del plazo que establece el artículo 30 de esta Ley.

Al momento de pagar el salario, el empleador está obligado a entregar al trabajador o servidor público, recibo del descuento efectuado.

Todas las entidades oficiales y personas naturales o jurídicas que se beneficien con el descuento obligatorio de acuerdo con esta Ley, quedan obligados a entregar a sus arrendatarios, compradores o prestatarios un recibo haciendo constar el pago correspondiente.

Las Resoluciones que se dicten en estos casos serán apelables ante el Ministerio en el efecto devolutivo, pero los descuentos no se entregarán hasta que la Resolución se encuentre ejecutoriada.

ARTICULO 2: Esta Ley entrará a regir a partir de su promulgación.

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE.

Dada en la ciudad de Panamá, a los dieciséis días del mes de enero de mil novecientos ochenta.

H. R. DR. BLAS J. CELIS
presidente del Consejo
Nacional de Legislación

CARLOS CALZADILLA G.
Secretario General del
Consejo Nacional de
Legislación.

ORGANO EJECUTIVO NACIONAL - PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA

PANAMA REPUBLICA DE PANAMA, 30 de enero de 1980.

ARISTIDES ROYO
Presidente de la República

TOMAS G. ALTAMIRANO D.
Ministro de Vivienda.

MINISTERIO DE HACIENDA Y TESORO

DASE UNA AUTORIZACION

RESOLUCION No: 4
PANAMA, 14 de enero de 1980

Que mediante nota N.D. 6.720 de 10 de diciembre de 1979, el Director General del Instituto Nacional de Cultura ha manifestado su disposición de donar al Instituto de Artes Gráficas de Los Santos equipo no necesario para el servicio de esa Institución;

Que el Instituto de Artes Gráficas de Los Santos es una institución de beneficencia que cumple una significativa función social;

Que el Organo Ejecutivo, de conformidad con el ar-

GACETA OFICIAL

ORGANO DEL ESTADO

NO XC

PANAMA, R. DE P., VIERNES 8 DE OCTUBRE DE 1993

Nº 22.390

CONTENIDO

MINISTERIO DE VIVIENDA
DECRETO EJECUTIVO Nº 87

(De 28 de septiembre de 1993)

"POR EL CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO SOBRE LOS TRAMITES, DEMANDAS Y SOLICITUDES RELACIONADAS CON ARRENDAMIENTOS URBANOS SUJETO A LA LEY 93 DE 4 DE OCTUBRE DE 1973."

RESOLUCION Nº 188-93

(De 13 de septiembre de 1993)

"POR LA CUAL SE APRUEBA LA MODIFICACION Y ACTUALIZACION DE LAS NORMAS DE DESARROLLO URBANO COMERCIALES PARA LOS DISTRITOS DE PANAMA Y SAN MIGUELITO."

AVISOS Y EDICTOS

MINISTERIO DE VIVIENDA

DECRETO EJECUTIVO Nº 87

(De 28 de septiembre de 1993)

(Por el cual se aprueba el Reglamento sobre los trámites, Demandas y Solicitudes relacionadas con arrendamientos urbanos sujeto a la Ley 93 de 4 de octubre de 1973)

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

en uso de sus facultades,

C O N S I D E R A N D O ;

Que la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, y otras leyes especiales relacionadas con los arrendamientos urbanos, no contemplan procedimientos para la actuación jurídica administrativa ante la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, y las Comisiones de Vivienda.

Que corresponde al Organo Ejecutivo, aprobar la Reglamentación de la tramitación interna de los Ministerios, de conformidad con lo dispuesto en el Ley 33 de 8 de noviembre de 1984;

Que la Dirección General de Arrendamientos, debe contar con un procedimiento para impartir uniformemente las decisiones adoptadas;

D E C R E T A ;

ARTICULO PRIMERO; Se establece el Reglamento que regirá los trámites, demandas y solicitudes relacionadas con arrendamientos sujetos a la Ley 93 de 4 de octubre de 1973 y disposiciones concordantes, que es el siguiente:

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

SECCION A: MATERIAS QUE SE REGLAMENTAN Y COMPETENCIA

ARTICULO 1: El procedimiento señalado en el presente Decreto se aplicará en las siguientes materias:

GACETA OFICIAL**ORGANO DEL ESTADO**

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

REYNALDO GUTIERREZ VALDES
DIRECTOR**MARGARITA CEDENO B**
SUBDIRECTORA**OFICINA**Avenida Norte (Eloy Alfaro) y Calle 3a. Casa No. 3-12,
Edificio Casa Amarilla, San Felipe Ciudad de Panamá,
Teléfono 28-8631, Apartado Postal 2189
Panamá, República de Panamá**LEYES AVISOS, EDICTOS Y OTRAS**
PUBLICACIONES**NUMERO SUELTO: B/. 0.50****Dirección General de Ingresos**
IMPORTE DE LAS SUSCRIPCIONI
Mínimo 6 Meses en la República: B/.
Un año en la República B/.36.0
En el exterior 6 meses B/.18.00, más por
Un año en el exterior, B/.36.00, más por**Todo pago adelantado****COMPETENCIA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ARRENDAMIENTOS**
EN PRIMERA INSTANCIA

- 1) Desalojos Temporales por Reparaciones.
- 2) Devoluciones de Depósitos.
- 3) Aumentos Ilegales.
- 4) Condenas y Rehabilitaciones.
- 5) Aumentos de Cánones.
- 6) Notificaciones de Opción de Compra.
- 7) Las demás materias que se adscriban legalmente.

COMPETENCIA DE LAS COMISIONES DE VIVIENDAS
EN PRIMERA INSTANCIA

- 1) Trámites de Lanzamientos y Desahucios.
- 2) Resoluciones de Contratos.
- 3) Quejas por Reparaciones.
- 4) Sub-arrendamientos Ilegales.
- 5) Formalización Contenciosa y no Contenciosa de los Contratos.
- 6) Subrogación de Contratos.
- 7) Pago por Consignación.
- 8) Las demás materias que se adscriban legalmente.

PARAGRAFO: No se incluyen dentro de la presente reglamentación trámites de condena y rehabilitación de mejoras que regula el 98 de 4 de octubre de 1973; el trámite de los aumentos de ca que regula el Decreto No. 43 de 2 de junio de 1978; el Reglamento de la Notificación de la opción de compra, que regulado en el Decreto No. 42 de 2 de junio de 1978, los c seguirán vigentes y también corresponden sus trámites Dirección General de Arrendamientos.

SECCION B: DISTRIBUCION DE LAS MATERIAS

ARTICULO 2: Para ejercer las atribuciones asignadas por las a la Dirección General de Arrendamientos, esta se divide e dependencias que se establezca la organización del Minister Vivienda.

ARTICULO 3: Para el cumplimiento de sus funciones, las Comis de Vivienda distribuirán los asuntos correspondi territorialmente dependiendo del lugar donde estén ubicados inmuebles sobre los cuales recae la solicitud o trámite.

PARAGRAFO: Los negocios administrativos que deban atender las Comisiones de Vivienda de la Dirección General de Arrendamientos con jurisdicción en el Distrito de Panamá, Distrito de Taboga y Distrito de San Miguelito, se distribuirán mediante el sistema de repartos diarios, proporcionales y mediante el sistema de sorteo.

SECCION C: PROPIETARIOS Y ADMINISTRADORES

ARTICULO 4: Podrán tramitar en los procesos administrativos que se ventilen ante la Dirección General de Arrendamientos, todas las personas que sean propietarios o administradores de un bien inmueble objeto de regulación de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973.

ARTICULO 5: El Administrador del inmueble para actuar en nombre del propietario, deberá estar inscrito en el libro de Registro que la Dirección General de Arrendamientos llevará con este propósito; y podrá actuar como mandatario especial conforme a los mandatos establecidos en los respectivos poderes o contratos de Administración, que permitan las leyes vigentes.

ARTICULO 6: Para registrarse en el Ministerio de Vivienda el Administrador presentará junto con su solicitud los documentos siguientes:

1. Copia autenticada de la Licencia Comercial o Permiso de Operación expedida por el Ministerio de Comercio que lo autorice a desempeñarse en las funciones de Administrador de Inmuebles o Certificación de su expedición a favor del Administrador, hechos por esa dependencia oficial, salvo que no sea comerciante y no se dedique habitualmente a esta actividad, en cuyo caso bastará la cédula de identidad personal.

2. Si el Administrador es persona jurídica deberá presentar certificación del Registro Público que acredite su existencia y representación legal, acompañada de un listado de personas autorizadas para gestionar en su nombre.

3. Nota de autorización del propietario del inmueble o contrato de administración, autenticada su firma por Notario Público.

CAPITULO II

FORMALIZACION DE LA DEMANDA

SECCION A: NORMAS COMUNES

ARTICULO 7: Para formalizar cualquier tipo de ~~demanda o solicitud~~ ante las dependencias de la Dirección General de Arrendamientos o las Comisiones de Vivienda, se deberá cumplir con los siguientes requisitos generales, sin perjuicio de los particularmente requeridos en cada caso:

1. Nombre y generales del demandante;
2. Nombre y número de cédula del representante legal en el caso de ser persona jurídica;
3. Los datos y generales que se posean del demandado;
4. Identificación del bien inmueble arrendado;
5. Poder especial otorgado por el arrendador, propietario o arrendatario del inmueble sobre el cual recae la solicitud.

6. Determinación del trámite para el cual se confiere el poder;
7. Nombre, número de cédula y lugar y teléfono donde recib notificaciones personales el apoderado judicial.
8. Hechos de la demanda;
9. Descripción de las pruebas aportadas con la demanda;
10. Normas legales que se estiman aplicables el caso.
11. Copia del Contrato de Arrendamiento debidamente registr en la Dirección General de Arrendamiento.

SECCION B: NORMAS ESPECIALES

DESAHUCIO Y LANZAMIENTO

ARTICULO 8: Los requisitos adicionales para presentar demandas lanzamiento y desahucio son las siguientes:

1. En la solicitud para uso personal del propietario y uso familiar, se requerirá la declaración jurada del solicitante. Es podrá darse ante el Presidente de la Comisión respectiva, el Juzgado de Circuito o ante un Notario Público. En caso de uso familiar se agregará certificado del Registro Civil, que comprue el nexo familiar.

2. En el desahucio por demolición y construcción posterior un edificio, se requerirá la presentación del permiso de demolición expedido por la Dirección de Obras y Construcciones Municipales

3. En el caso de solicitar desahucio por Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal, se requerirá Certificado del Registro Público donde conste la Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal y copia firmada por el arrendatario de carta de opción de compra o en su defecto, Resolución de la Dirección General de Arrendamientos, según lo establece el artículo segundo del Decreto 42 de 2 de junio de 1978.

4. Certificado de Paz y Salvo del Inmueble. Si en un mismo inmueble se presentan dos o mas solicitudes a la vez se podrá utilizar copias, siempre y cuando en una de las solicitudes repose el Certificado original.

5. Certificado de Propiedad expedido por el Registro Público

PAGO POR CONSIGNACIÓN

ARTICULO 9: Con la demanda de Pago por Consignación, la parte afectada deberá aportar lo siguiente:

1. Ultimo recibo de alquiler o documento que compruebe el pago final.

2. Suma de dinero en efectivo o cheque certificado o transferencia a favor del Ministerio de Vivienda por la suma de los cánones que se estiman adeudados.

QUEJA POR REPARACION

ARTICULO 10: Tratándose de quejas por reparación con la solicitud deberá aportarse el último recibo de pago de alquiler que comprue su pago.

REQUISITOS GENERALES DE LA SOLICITUD DE DEVOLUCIÓN DE DEPOSITO

ARTICULO 11: En los casos de solicitudes de devolución de depósitos, con la solicitud deberán aportarse los siguientes documentos:

- a) Formulario de devolución de depósito debidamente lleno con las informaciones correspondientes el cual es suministrado por la Dirección General de Arrendamientos.
- b) En aquellos casos en que no exista contrato, pero en el que el arrendador haya consignado el depósito, bastará

con la presentación de la documentación que acredite que él hizo la consignación.

- c) Original o copia del recibo de depósito. En caso de pérdida del recibo de depósito, deberá aportarse fotocopia autenticada del recibo que reposa en los archivos del Departamento correspondiente.

h) Timbres Fiscales.

- d) Copia de la Resolución de Descuentos obligatorio anterior, si lo hubiere.

TULO 12: En los casos de solicitudes de devoluciones de sitios por morosidad, daños al inmueble, compensación, serán los siguientes:

MOROSIDAD

1. El original del recibo no pagado que va a cancelarse con el depósito.
2. Nota explicativa indicando la morosidad del arrendatario.

DAÑOS

1. Informe de inspección al inmueble donde se determinarán los daños causados.

COMPENSACIÓN

1. Declaración Jurada presentada por el arrendador acompañada de fotocopia del último recibo de pago del arrendatario.

SOLICITUDES DE AJUSTE O SUSPENSION HABIENDO DESCUENTO DIRECTO

TULO 13: Con la solicitud de ajuste por morosidad, aumento de canon o la cuota de amortización de préstamo hipotecario, deberá aportarse copia de la resolución de descuento obligatorio anterior.

Tratándose de ajuste por aumento de canon o de la cuota de amortización de préstamo los requisitos adicionales son:

- a. Copia del acta que apruebe el aumento de las expensas comunes (sólo propiedad horizontal).
- b. Copia de la Resolución de aumento de canon expedida por la Dirección General de Arrendamientos.
- c. Caso especial: Para la solicitud de suspensión del descuento obligatorio al arrendatario, el deudor hipotecario, o propietario del inmueble sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá aportar:

1. Informe de Inspección Ocular
2. Resolución de Condena Ejecutoriada

TULO 14: Queda autorizado en la tramitación de estas controversias el uso de formularios preparados al efecto por el Ministerio de Vivienda. La demanda deberá acompañarse con dos copias.

CAPITULO III

TRASLADO Y CONTESTACION

TULO 15: Toda demanda que cumpla con los requisitos deberá ser admitida mediante resolución, la cual se procurará notificar personalmente a la parte demandada dentro del término de 48 horas.

De no encontrarse el demandado se realizará una diligencia ante una nota informativa a quien se encuentre en el domicilio del demandado, quien deberá comparecer a notificarse en el término de 48 horas.

ARTICULO 16: Agotado el tramite señalado en el artículo 15, si no se hubiese notificado al demandado, la resolución de la demanda se notificará por Edicto fijado por 5 días hábiles en la puerta del domicilio del demandado, en presencia de un testigo en los estrados del Despacho.

ARTICULO 17: Una vez notificado el demandado, este deberá contestar la demanda en el plazo de cinco (5) días hábiles. Esta contestación deberá contener los requisitos señalados en el artículo 15 de este Decreto y con ella se acompañarán las pruebas que alegue el demandado.

CAPITULO IV

AUDIENCIA

ARTICULO 18: Vencido el término de contestación de la demanda, el funcionario instructor citará a las partes a una audiencia en un plazo no mayor de cinco (5) días, en la cual las partes deberán aducir y presentar las pruebas que estimen, con el fin de probar sus afirmaciones.

ARTICULO 19: La audiencia se llevará a cabo en la fecha señalada con la parte que comparezca, salvo la suspensión de la misma por causa justificada, en cuyo caso el funcionario instructor señalará nueva fecha y hora para la comparecencia, la cual será convocada para una fecha no menor de tres (3) días, ni mayor de cinco (5) días hábiles después de la fecha de su notificación por Edicto en los estrados de la oficina.

ARTICULO 20: Sólo se permite el aplazamiento de la audiencia una sola vez y por justo motivo invocado antes de que se celebre la misma, y de no presentarse la excusa correspondiente, la audiencia se celebrará en la fecha fijada, con la asistencia de todas las partes.

ARTICULO 21: Realizada la audiencia y una vez practicadas las pruebas aducidas, el funcionario instructor deberá emitir un informe en el plazo de dos (2) días. El funcionario instructor podrá ordenar las medidas que estime convenientes para resolver y en caso de controversias en materia de alquileres, se resolverán las Comisiones de Vivienda o la Dirección de Arrendamiento.

ARTICULO 22: El funcionario instructor procurará en todo momento avenir a las partes y buscar las soluciones que considere más adecuadas y equitativas, para lo cual podrá entrevistar a las partes y practicar otras pruebas de oficio.

CAPITULO V

INSPECCION

ARTICULO 23: Si como resultado de la actuación o de la investigación fuere necesario realizar inspección ocular o investigación, el funcionario de instrucción tendrá un plazo de quince (15) días para efectuarla, para lo cual informará por edicto a las partes.

ARTICULO 24: Sólo se permite el aplazamiento de la inspección una sola vez y por justo motivo invocado en la hora judicial, a menos que la fuerza mayor que compruebe la imposibilidad de la excusa que se inicie la misma. De otro modo la inspección se celebrará en la fecha que se señala con cualesquiera de las partes que comparezca.

ARTICULO 25: En los desalojos temporales por reparación de daños, la Dirección General de Arrendamientos procederá a solicitar al Departamento Técnico del Ministerio de Vivienda que comparezca a una inspección para determinar la necesidad de reparación.

ble, si amerita o no el desalojo y el termino aproximado para
zar la reparación.

El Departamento Técnico deberá rendir su informe en un período
o de (10) días hábiles, contados a partir de la fecha de
o de la solicitud de inspección.

CAPITULO VI

RESOLUCION, NOTIFICACIONES RECURSOS Y EJECUCION

SECCION A: RESOLUCIÓN

CULO 26: La Dirección General de Arrendamientos o las Comsiones
ivienda tendrán un plazo de quince (15) días hábiles para
nciar su fallo y dictar la resolución correspondiente después
a última prueba practicada.

CULO 27: El fallo emitido deberá contener un resumen de los
os, con indicación de los que se estimen probados, y los medios
las cuales lo han sido; los considerandos de hecho y de derecho
motivan la resolución; la parte resolutive, que deberá decidir
uno de las partes planteadas, el plazo para su cumplimiento,
recursos que caben contra la resolución y el término dentro del
deben interponerse.

SECCION B: NOTIFICACIONES

CULO 28: La resolución que ponga término al negocio o actuación
nistrativa, deberá notificarse personalmente al interesado o a
representante o apoderado, dentro de los cinco (5) días
nientes a su expedición.

CULO 29: Si no pudiera hacerse la notificación personal luego
haberse informado al apoderado, dejando copia de la Resolución
forme al artículo 30 de este Decreto, se fijará un edicto en
el común en lugar público del respectivo despacho por el término
cinco (5) días, con inserción de la parte resolutive de la
olución.

ICULO 30: Se entiende que no ha sido posible hacer la
ificación personal, cuando el notificador del despacho no ha
ontrado a la parte en el domicilio, en dos (2) ocasiones en días
tintos, pero habiendo dejando copia de lo resuelto.

Para hacer la fijación del Edicto, basta que el funcionario
ponsable incluya nota en el expediente de haber acudido en dos
ocasiones al domicilio y de no haber encontrado a la persona,
vo lo establecido en leyes especiales.

ICULO 31: Sin los anteriores requisitos no se tendrá por hecha
guna notificación, ni producirá efectos legales la respectiva
olución, a menos que la parte afectada dándose por
icientemente enterada, convenga en ella o utilice en tiempo los
ursos legales.

SECCION C: RECURSOS

ICULO 32: Contra el fallo proferido por la Comisión de Vivienda
lo cabe el Recurso de Apelación ante la Dirección General de
rendamientos del Ministerio de Vivienda, dentro de los cinco (5)
as hábiles siguientes a la notificación.

En los procesos que se ventilen ante la Dirección General de
rendamientos, procede la interposición de los recursos de
consideración o apelación, que se concederá en el efecto
spensivo, con el Ministro de Vivienda, ambos dentro del término

de cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de notificación de la resolución; exceptúase la materias de descuentos directos en los cuales sólo se podrá interponer el recurso de apelación en el efecto devolutivo, que se interpondrá ante el Ministro de Vivienda.

ARTICULO 33: En las actuaciones administrativas de arrendamientos urbanos, no podrán oponerse incidentes y no serán causales de nulidad los defectos de la demanda que no hayan sido objetados en la contestación de la misma.

SECCION CH: EJECUCION DE LAS RESOLUCIONES

LANZAMIENTOS

ARTICULO 34: Para la ejecución de todo lanzamiento que haya cumplido con todos los trámites legales respectivos deberá cumplirse con las siguientes diligencias:

1. La Comisión de Vivienda que decreta el lanzamiento enviar nota de ejecución acompañada de la Resolución, debidamente autenticada al Corregidor de Policía respectivo, a fin de que lo ejecuten.

2. Una vez recibida por el Corregidor, la Orden de Ejecución del lanzamiento respectivo, éste deberá proceder a dar aviso escrito al ejecutado, o a quien se encuentre en el inmueble, dejando constancia escrita con firmas de testigos, de que cuenta con dos (2) días hábiles para que depositen los muebles y enseres en otro lugar.

3. Si el arrendatario no traslada sus muebles o enseres o no indicara el lugar en que ha decidido depositar los mismos se trasladaran a costa del arrendador, previo inventario, al lugar que indique la Dirección General de Arrendamientos.

El arrendatario tendrá un plazo de tres (3) meses para retirar los muebles depositados.

La erogación que causa el depósito será pagada por el arrendatario al momento de retirar los muebles. Si el arrendatario no retira los muebles dentro del término estipulado en dicho plazo la Dirección General de Arrendamientos notificará personalmente al ejecutado la disposición de que sus muebles serán donados a la Cruz Roja, dando un término de 48 horas a partir de la notificación para el retiro y pago del depósito de los muebles.

De ser imposible la notificación personal del ejecutado, la notificación se hará por Edicto, mediante la publicación de dos veces consecutivas en los periódicos de la localidad y en la corregiduría correspondiente.

4. Si en el inmueble arrendado, objeto de la diligencia, conviva algún enfermo, debidamente comprobado por el dictamen médico del Centro de Salud del Corregimiento, el Corregidor suspenderá temporalmente la ejecución del lanzamiento.

5. De oficio o a petición de parte, el Corregidor podrá posteriormente revisar si las causas de suspensión temporal desaparecieron o no, a fin de determinar si puede o no continuar con la ejecución, según el caso.

REPARACIONES

ARTICULO 35: Si una de las partes no ejecuta las reparaciones ordenadas mediante resolución en el plazo establecido se procede de la siguiente manera:

1. La Comisión respectiva solicitará presupuesto del costo de la reparación al Departamento Técnico que corresponda dentro del Ministerio de Vivienda.

2. Recibido el presupuesto se ordenará la retención de cánones que el arrendatario consignará ante la Dirección General de Arrendamientos, hasta cubrir el monto total de la reparación.

3. Una vez cubierto el monto total de las reparaciones se denará la suspensión inmediata de las retenciones, y en caso de existir algún excedente dichas sumas serán entregadas al arrendador e se entenderán acreditados a los cánones de arrendamiento.

TICULO 36: En lo relativo a cualquier punto no previsto en el procedimiento establecido por el presente Decreto, se estará a los dispuesto en el Código Judicial.

TICULO 37: Este Decreto Ejecutivo comenzará a regir a partir de su promulgación.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

En la ciudad de Panamá, a los 28 días del mes de septiembre de mil novecientos noventa y tres).

GUILLERMO ENDARA GALIMANY

Presidente de la República

GUILLERMO ELIAS QUIJANO JR.

Ministro de Vivienda

MINISTERIO DE VIVIENDA

RESOLUCION N° 188-93

(De 13 de septiembre de 1993)

"Por la cual se aprueba la modificación y actualización de las Normas de Desarrollo Urbano Comerciales para los Distritos de Panamá y San Miguelito"

EL MINISTRO DE VIVIENDA, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES,

C O N S I D E R A N D O :

1. Que entre las finalidades y funciones que la Ley No.9, del 25 de enero de 1973, le atribuye al Ministerio de Vivienda, están las siguientes:
 - "Establecer las normas sobre zonificación, consultando con los organismos nacionales, regionales y locales pertinentes".
 - "Establecer regulaciones sobre las zonas industriales, residenciales y comerciales, de los centros urbanos y urbanizaciones en general".
2. Que mediante la Resolución No.56-90 del 26 de octubre de 1990, se aprobó la modificación y actualización de algunas normas de desarrollo urbano para la Ciudad de Panamá, señalándose en su Artículo Décimo Quinto, que las normas comerciales serían revisadas posteriormente.
3. Que las instituciones que ejercen el control y orientación del desarrollo urbano, así como los gremios profesionales, inversionistas y particulares en general, consideraron la necesidad de efectuar una evaluación y revisión de las Normas de Desarrollo Urbano Comerciales para la Ciudad de Panamá, con el fin de ajustárlas a las necesidades del momento.
4. Que en respuesta a esta necesidad, el MIVI procedió a revisar las citadas normas de desarrollo urbano comerciales para la Ciudad de Panamá, conjuntamente con la Comisión Asesora en los Temas de Desarrollo Urbano y Vivienda, integrada mediante Resolución No.59-91, de 3 de julio de 1991, conformada por representantes del Colegio de Arquitectos de la SPIA, la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Panamá, la CAPAC, el Departamento de Aprobación de Planos de la Dirección de Obras y Construcciones Municipales, la Dirección General de Desarrollo Urbano y otros profesionales de la Arquitectura, construcción y urbanismo, designados por el Ministro.