MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Secretaría General
Panamá, Rep. De Panamá

REPUBLICA DE PANAMA
MINISTERIO DE VIVIENDA

"PROCEDIMIENTOS PARA SOLICITAR Y ENTREGAR MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN DEL PROGRAMA DE ASISTENCIA HABITACIONAL"

MAYO 2006

INDICE

I. Flujogramas

A. "Procedimiento para subsidio de materiales para la construcción o mejora de una vivienda"..... 4

B. "Procedimiento para el despacho de materiales a beneficiarios de programas. Octubre 2005"..... 6

II. Descripción del Procedimiento para subsidio de materiales..... 8

III. Aspectos Generales del Programa de Asistencia Habitacional..... 15

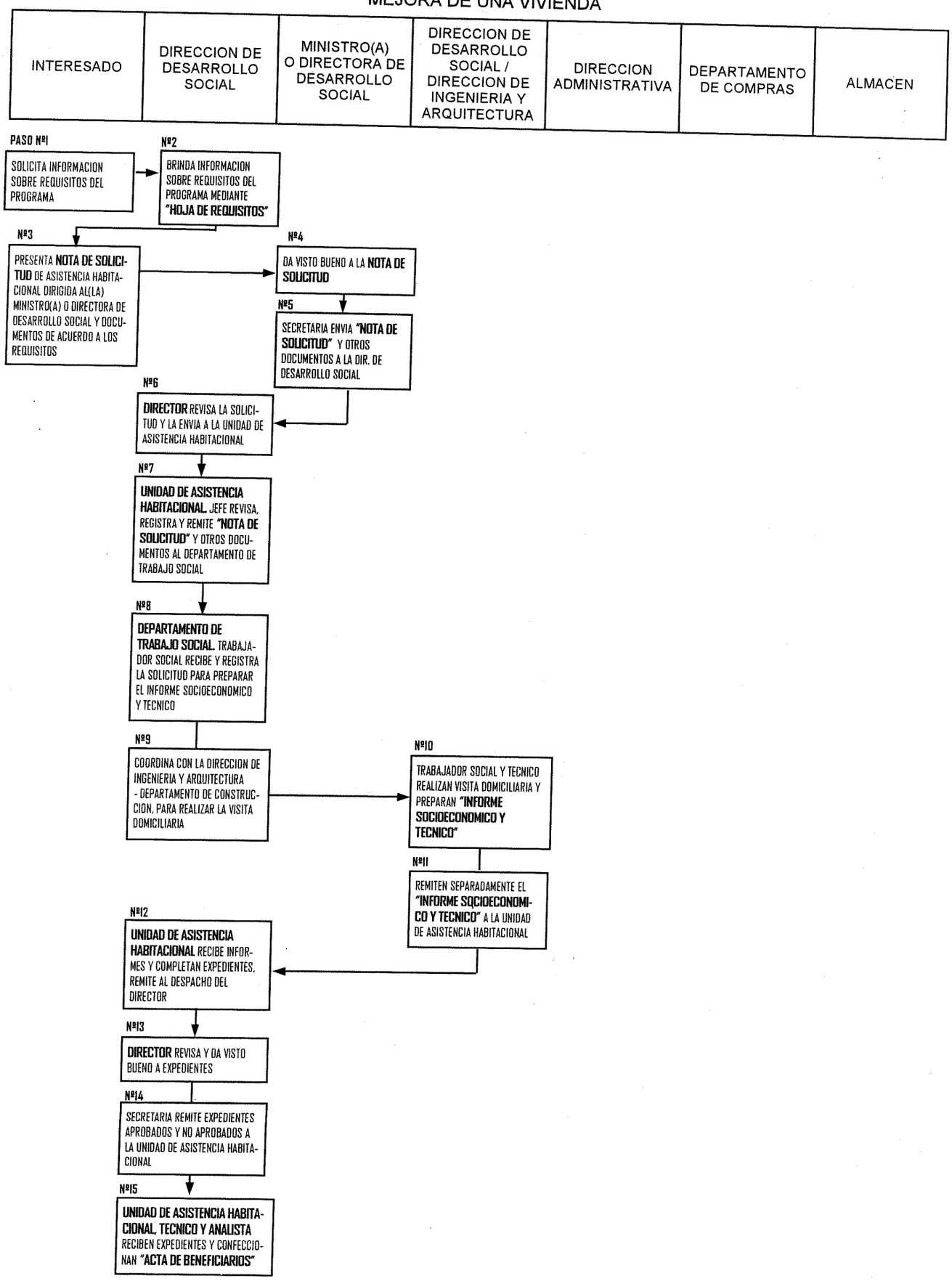
IV. Base Legal..... 24

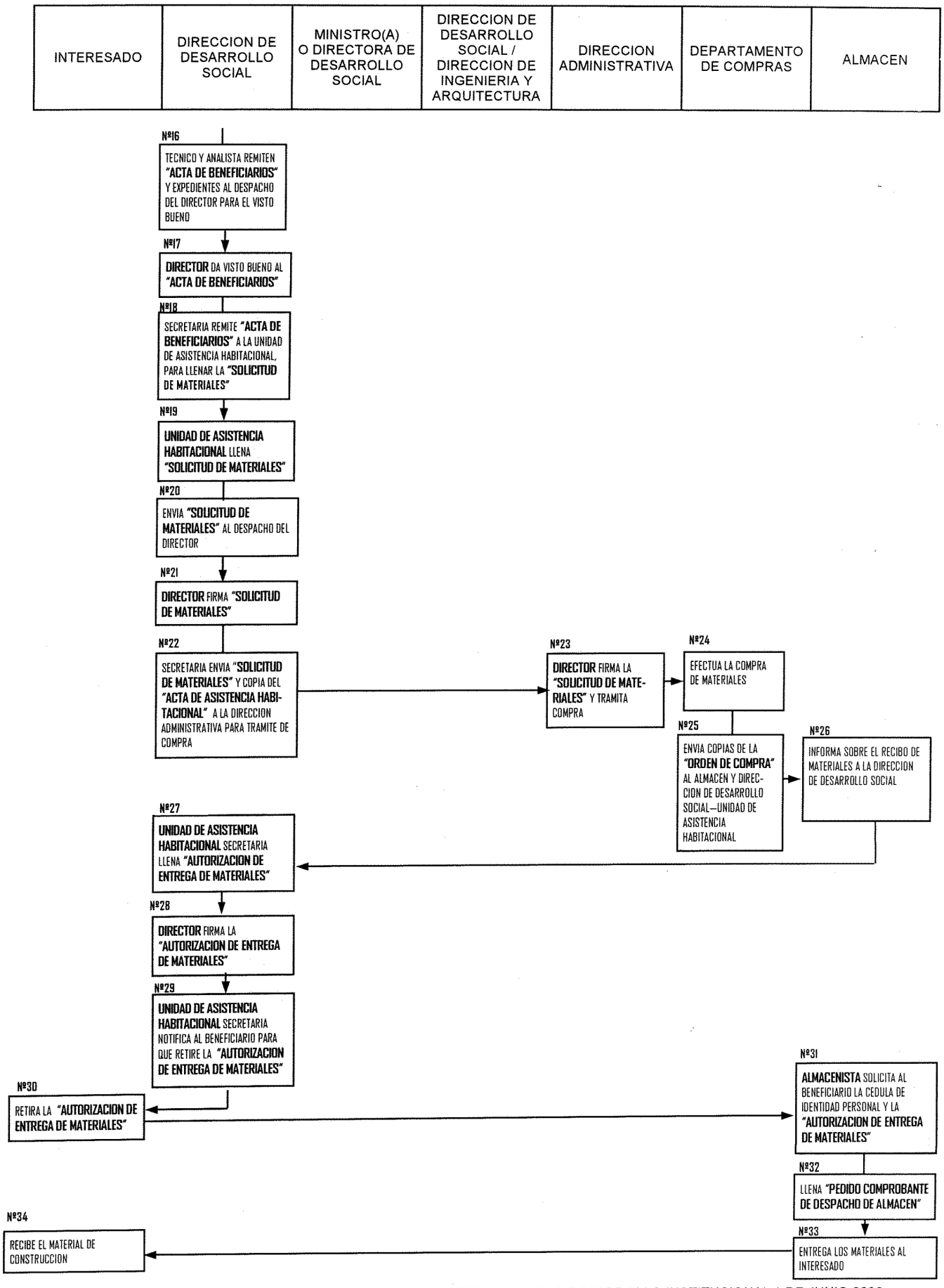
I. FLUJOGRAMAS

A. "Procedimiento para subsidio de materiales para la construcción o mejora de una vivienda".

B. "Procedimiento para el despacho de materiales a beneficiarios de programas. Octubre 2005".

MINISTERIO DE VIVIENDA
PROGRAMA DE ASISTENCIA HABITACIONAL
FLUJOGRAMA DEL PROCEDIMIENTO PARA SUBSIDIO DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCION O MEJORA DE UNA VIVIENDA

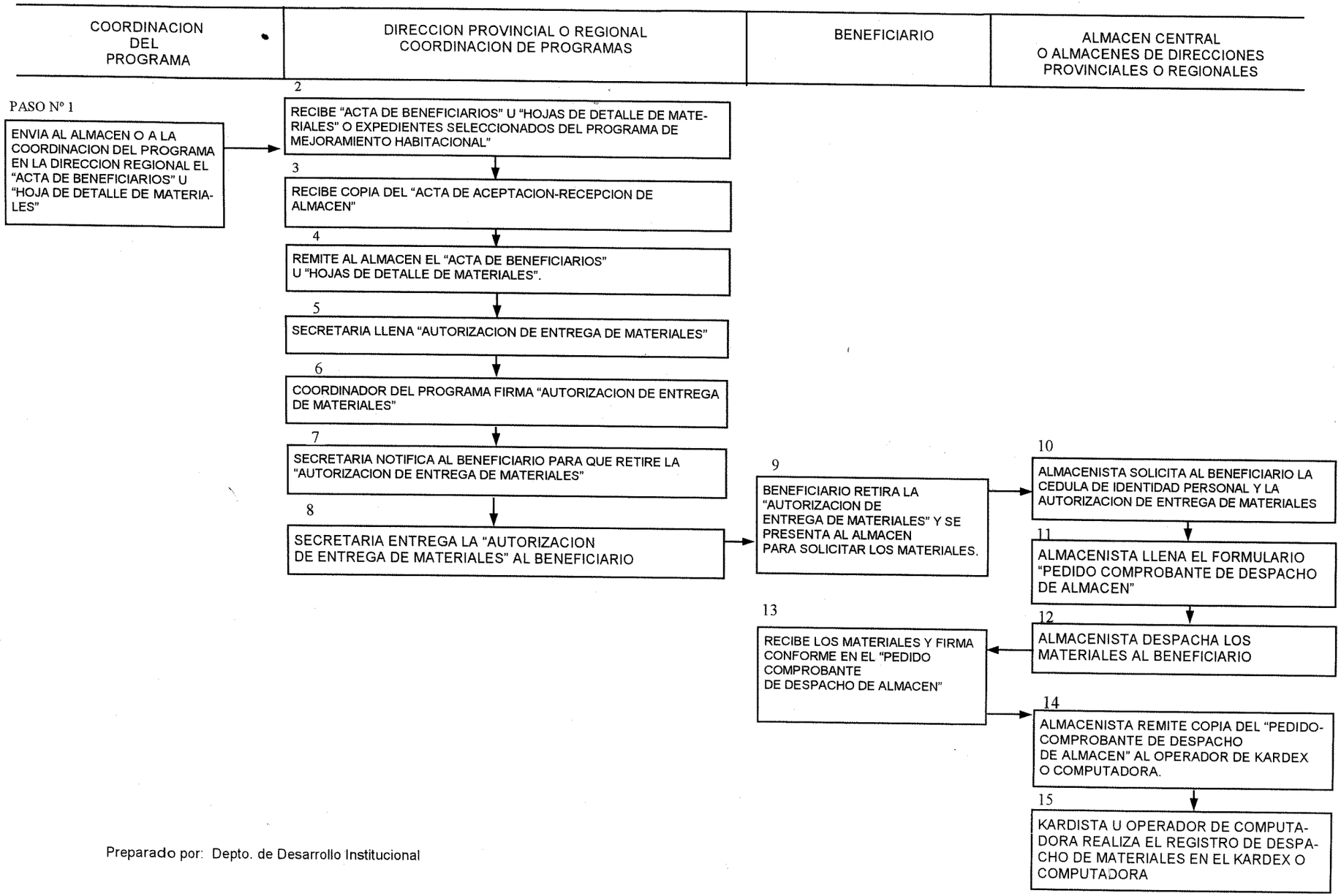




PREPARADO POR DESARROLLO INSTITUCIONAL 1 DE JUNIO 2006

MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION ADMINISTRATIVA
FLUJOGRAMA DEL PROCEDIMIENTO PARA EL DESPACHO DE MATERIALES A BENEFICIARIOS DE PROGRAMAS
OCTUBRE 2005

Fecha: 14 de octubre 2005 Pasos: 15



Preparado por: Depto. de Desarrollo Institucional

II. DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

B. PROCEDIMIENTO PARA SUBSIDIO DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN O MEJORA DE UNA VIVIENDA

INTERESADO:

1. *Solicita información sobre requisitos del Programa a la Dirección de Desarrollo Social.*

DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL
UNIDAD DE ASISTENCIA HABITACIONAL

2. *Brinda información sobre requisitos del programa al beneficiario mediante* ***"Hoja de Requisitos"*** *(Anexo Nº 1).*

Interesado

3. *Presenta nota de solicitud de Asistencia Habitacional dirigida al Ministro ó Director de Desarrollo Social y documentos de acuerdo a los requisitos exigidos.*

MINISTRO(A) O DIRECTOR(A) DE DESARROLLO SOCIAL

4. *Da Visto Bueno a la* ***"Nota de Solicitud"****.*

Secretaria del Ministro(a)

5. *Envía* ***"Nota de Solicitud"*** *de Asistencia Habitacional y otros documentos a la Dirección de Desarrollo Social.*

DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL

Director

6. Revisa la solicitud y la envía a la Unidad de Asistencia Habitacional.

UNIDAD DE ASISTENCIA HABITACIONAL

Jefe

*7. Revisa registra y remite la **"Nota de Solicitud"** y otros documentos al Departamento de Trabajo Social.*

DEPARTAMENTO DE TRABAJO SOCIAL

Trabajador Social

8. Recibe y registra la solicitud para preparar el informe socioeconómico y técnico.

9. Coordina con la Dirección de Ingeniería y Arquitectura – Departamento de Construcción para realizar la visita domiciliaria.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL – DIRECCIÓN DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA

Trabajador Social y Técnico

*10. Realiza visita domiciliaria y preparan **"Informes Socioeconómico y Técnico"**.*

*11. Remite separadamente el **"Informe Socioeconómico y Técnico"** a la Unidad de Asistencia Habitacional.*

DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL

UNIDAD DE ASISTENCIA HABITACIONAL

12. Recibe informes y completan expedientes y se remite al despacho del Director para la aprobación.

DESPACHO DEL(LA) DIRECTOR(A)

13. Revisa y da V°.B°. a los expedientes

Secretaria

14. Remite los expedientes aprobados y los no aprobados a la Unidad de Asistencia Habitacional.

UNIDAD DE ASISTENCIA HABITACIONAL

Técnico Y Analista

*15. Reciben expedientes y confeccionan **"Acta de beneficiarios"** (Anexo N°.2).*

*16. Remite **"Acta de beneficiarios"** y los expedientes al despacho del(la) Director(a) para su V°.B°. en la cual detallan los casos, cantidad y costo de los materiales aprobados en Original y tres Copias.*

Original: Almacén
Copia 1: Unidad de Asistencia Habitacional
Copia 2: Coordinación Regional del Programa
Copia 3: Archivo

DESPACHO DEL(LA) DIRECTOR(A)

*17. Da V°.B°. al **"Acta de beneficiarios"***

Secretaria

18. *Remite el **"Acta de beneficiarios"** a la Unidad de Asistencia Habitacional para llenar la **"Solicitud de materiales"**.*

UNIDAD DE ASISTENCIA HABITACIONAL

Secretaria

19. *Llena **"Solicitud de materiales"** (Anexo N°.3) para tramitar la compra de los materiales.*

20. *Envía la **"Solicitud de materiales"** para la firma del(la) Director(a) de Desarrollo Social.*

DESPACHO DEL(LA) DIRECTOR(A)

Director(a)

21. *Firma la **"Solicitud de materiales".***

Secretaria

22. *Envía la **"Solicitud de materiales"** y copia del **"Acta de Asistencia Habitacional"** a la Dirección Administrativa para realizar el trámite de la compra.*

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA

Director Administrativo

23. *Firma la **"Solicitud de Materiales"** y tramita la compra a través del Departamento de Compras.*

DEPARTAMENTO DE COMPRAS

24. *Efectúa la compra de los materiales.*
25. *Envía copias de la **"Orden de Compra"** al Almacén y a la Dirección de Desarrollo Social – Unidad de Asistencia Habitacional.*

ALMACEN

26. *Informa sobre recibo de materiales a la Dirección de Desarrollo Social mediante copia celeste del **"Acta de Aceptación-Recepción de Almacén"**.*

DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL-UNIDAD DE ASISTENCIA HABITACIONAL

Secretaria

27. *Llena **"Autorización de entrega de materiales"** (Anexo N°.4) en Original y una copia y la remite al Despacho del(la) Director(a) para la firma.*

    Original: Beneficiario

    Copia: Archivo

DESPACHO DEL(LA) DIRECTOR(A)

Director(a)

28. *Firma la **"Autorización de Entrega de Materiales"**.*

UNIDAD DE ASISTENCIA HABITACIONAL

Secretaria

29. *Notifica al Beneficiario para que retire la **"Autorización de Entrega de Materiales"**.*

INTERESADO O BENEFICIARIO

*30. Retira la **"Autorización de Entrega de Materiales"** y se presenta al Almacén para retirar los materiales.*

ALMACEN

Almacenista

*31. Solicita al beneficiario la cédula de identidad personal y la **"Autorización de Entrega de Materiales"**.*

*32. Lena **"Pedido Comprobante de Despacho de Almacén"**.*

33. Entrega los materiales al interesado.

Interesado

34. Recibe el material de construcción.

III. ASPECTOS GENERALES DEL PROGRAMA

ASPECTOS GENERALES DEL PROGRAMA

1. BASE LEGAL

La base legal que crea el Fondo de Asistencia Habitacional es la Ley 93 del 4 de octubre de 1973; y la Ley 29 del 31 de Diciembre de 1986, mediante la cual se modifican algunos artículos de la Ley 93, se reorganiza el uso del Fondo de Asistencia Habitacional y se dictan otras disposiciones.

2. *POBLACIÓN BENEFICIARIA*

La población beneficiaria, es aquella que por su condición social e indigencia, requiere de una ayuda para construir una vivienda mínima o para hacer los arreglos de techo o piso de la misma, o aquellas que son afectadas por desastres y que cumplan con los requisitos establecidos por el programa.

3 *CRITERIOS DE EVALUACION*

3.1 Todas las personas, grupos o familias serán atendidas, pero tendrán prioridad los casos de desastres, indigentes, pobres, ancianos, enfermos, minusválidos y aquellos que no alcanzan la canasta básica familiar.

3.2 A fin de determinar quienes, pueden aplicar al programa, se elabora un informe social y técnico, en el cual se contempla; los ingresos económicos del solicitante, número de integrantes del cuadro familiar, estado de salud y las condiciones estructurales de la vivienda habitada.

3.3 La cantidad de materiales o tipo de solución habitacional se determinará mediante un informe técnico, elaborado por los especialistas en la materia.

3.4 Igualmente se evaluarán los demás requisitos, ya mencionados.

3.5 En casos de desastres o catástrofes, la respuesta es inmediata. Se levanta un censo de damnificados, a los cuales se les elabora un informe social, de manera que al programa se le facilite brindar las soluciones que por ley está obligado. Toda persona damnificada por un caso de desastre puede ser seleccionada, para participar en el programa.

3.6 *En cuanto aquellos beneficiarios que por su condición económica, no pueden construir una vivienda o mejorar la actual se siguen los siguientes criterios de selección:*

a. *El solicitante debe tener un ingreso familiar neto de doscientos cincuenta balboas (B/.250.00). En circunstancias especiales una persona cuyo ingreso bruto es de B/.500.00 balboas, puede ser tomado en cuenta dentro del programa siempre y cuando su ingreso neto no exceda los B/.250.00 balboas. Dichas circunstancias especiales, mencionadas deben ser probadas mediante cartas de trabajo, talonario de cheque y demás documentos que se soliciten.*

b. *El lugar donde se edificará o realizará la mejora, debe estar legalizado, es decir el solicitante debe presentar certificación de posesión o propiedad del lote de terreno, el mismo puede ser expedido por un Corregidor, Junta Comunal o Alcaldía, o por alguna otra autoridad.*

c. *El lote debe tener una dimensión mínima de 180 mts. cuadrados, donde exista aguas negras y 200 mts. cuadrados, donde no exista tal infraestructura. Igualmente el mismo no debe estar localizado en área inundable o de riesgo.*

d. *No procederán aquellos casos, en los cuales se trate de construir dos edificaciones completas en un mismo lote de terreno, salvo en aquellos casos que ameriten de un anexo.*

e. *Es necesario que el solicitante tenga cuadro familiar, sin embargo en casos especiales o excepcionales (Ejemplo: minusválido) una persona que no tenga cuadro familiar puede ser beneficiada por el programa.*

4. REQUISITOS PARA PARTICIPAR EN EL PROGRAMA

1. *Nota dirigida al Ministro(a) de Vivienda o al Director(a) de Desarrollo Social.*
2. *Fotocopia de Cédula del solicitante y su cónyuge o concubina.*
3. *Original o copia de la certificación de propiedad o posesión del lote de terreno donde se edificará.*
4. *Tener presente que en el Programa de Asistencia Habitacional, sólo califican las familias con ingresos económicos brutos hasta B/.500.00 pero con un neto que no exceda los B/.250.00.*
5. *Que posean formalmente un área mínima de terreno de 180 mts. cuadrados, donde existe sistema de aguas negras y de 200 mts. cuadrados donde no existe tal infraestructura.*

5. TIEMPO APROXIMADO QUE ESPERA UNA FAMILIA INSCRITA EN EL PROGRAMA

El tiempo de espera de un solicitante inscrito en el programa de Asistencia Habitacional depende de diferentes factores siempre y cuando el peticionario, cumpla con todos los requisitos correspondientes al programa, puede ser de uno a dos meses.

Algunos factores que inciden en el tiempo de espera:

1. *Que el solicitante presente a tiempo, los documentos exigidos por el programa.*
2. *Que la información dada por el solicitante sea veraz y clara, de manera que no haya la necesidad de elaborar reevaluaciones o reinspecciones por un mismo caso.*
3. *El tiempo que demore el proceso de compra.*
4. *Que la empresa proveedora de los materiales, entreguen los mismos en el tiempo legalmente establecidos, sin solicitar tantas prórrogas.*

Anexo N°.1

MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCIÓN NACIONAL DE DESARROLLO SOCIAL
REQUISITOS PARA PARTICIPAR EN EL PROGRAMA DE ASISTENCIA HABITACIONAL

Interesado

1. *Nota de solicitud dirigida al Ministro o Director Nacional de Desarrollo Social.*
2. *Documentación que muestra la posesión o propiedad del lote.*
3. *Fotocopia de la cédula del solicitante, del cónyuge o en su defecto de un mayor de edad.*
4. *Tener un ingreso familiar bruto hasta B/. 500.00, pero con un neto que no exceda de B/.250.00.*
5. *El Lote debe medir como mínimo 180 mts. cuadrados donde exista servicio de aguas negras y 200 mts. cuadrados donde no exista tal servicio. El Lote del terreno no debe estar localizado en área invadida, inundable o de riesgo*

Interesado – MIVI

6. *Informe Socioeconómico*
7. *Informe Técnico*

Para alojamiento temporal

- ***Ser damnificado***

ANEXO N°2

MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION O COORDINACION
ACTA DE BENEFICIARIOS

ACTA Nº _____

SOLICITUD DE MATERIALES Nº _____

REQUISICION Nº _____

PROGRAMA _____

PRESTAMO _____

MONTO MAXIMO DEL SUBSIDIO O PRESTAMO _____

DESTINATARIO PROVISIONAL _____

DIRECCION REGIONAL _____

FECHA _____

Nº	Nº DE CEDULA	NOMBRE DEL BENEFICIARIO	EDAD	SEXO M / F	Nº DE DEPEN DIENTES	OCUPACION	INGRESO FAMILIAR	MONTO DEL SOLICITANTE	UBICACION		
									DISTRITO	CORREGIMIENTO	SECTOR

COORDINADOR DEL PROGRAMA

DIRECTOR O COORDINADOR NACIONAL

ANEXO Nº 3

MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION ADMINISTRATIVA
DEPARTAMENTO DE COMPRAS

SOLICITUD DE MATERIALES

DIRECCION_____ FECHA_____

DEPARTAMENTO_____ PROYECTO_____

SECCION_____

No. RENGLON	CANTIDAD	UNIDAD	DESCRIPCION DE MATERIALES

ESTOS MATERIALES SERAN UTILIZADOS EN:

_____

_____

VoBo._____ _____ **Recibido por**_____

Director Administrativo **Jefe del Departamento Solicitante** **Solicitante**

F-14.203-1 Original: Compras Copia : Solicitante

Imp. Secc. de Rep. de Doc.

ANEXO No.4

MINISTERIO DE VIVIENDA

Autorización N°_____ Fecha:_____

AUTORIZACION DE ENTREGA DE MATERIALES

El Director _____

autoriza a _____ con cédula de identidad personal número _____ beneficiado, a través del Programa _____de acuerdo al acta N°_____ , para que retire el material de construcción, ya que cumple con los requisitos.

_____
Director Nacional o General
o Coordinador Nacional

_____
Firma de Recibido
Cédula

_____
Director Regional

F-14.006-6

IV. BASE LEGAL

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 Areendamientos.

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 excluír 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 regirán 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 excluídas, 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 arrendamien-

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 viso 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 enconcepto 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 Organo 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 17: En todos los casos de venta o traspaso por cualquier otro título de un bien inmueble dado en arrendamiento, el comprador o adquiriente queda obligado a respetar los contratos o adquiriente queda obligado a respetar los contratos de arrendamientos existentes celebrados por el vendedor, siempre y cuando no vayan en contra de las disposiciones de esta Ley.

ARTICULO 18: Los arrendatarios no podrán transferir los derechos que surjan de los contratos de arrendamiento celebrados de acuerdo con las formalidades de esta Ley.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, el cónyuge, hijos o parientes hasta el cuarto grado de consaguinidad que habiten con el arrendatario, en caso de muerte de éste se subrogan en todos los derechos y obligaciones sin necesidad de celebrar un nuevo contrato de arrendamiento. Igualmente cuando por causa justificada el arrendatario se mude del inmueble, los parientes que convivan con él podrán subrogarse en los derechos y obligaciones del contrato.

CAPITULO II

DE LOS SUBARRENDAMIENTOS

ARTICULO 19: Todo contrato de subarraendamiento deberá contar siempre con el consentimiento previo y expreso del arrendador. En los contratos de arrendamiento de locales comerciales, profesionales, industriales y docentes, no será válida la cláusula que prohiba el subarrendamiento.

ARTICULO 20: Los bienes inmuebles podrán subarrendarse total o parcialmente. El subarrendamiento total recaerá sobre todo el inmueble con inclusión de las áreas destinadas a los servicios y habrá de celebrarse con una sola persona. El subarrendamiento parcial podrá serlo de una o más habitaciones o locales y con distintas personas.

ARTICULO 21: La autorización del arrendador para subarrendar no dará lugar al aumento del canon de arrendamiento. Es prohibido, el subarrendamiento. Es prohibido, el sub-arrendamiento siempre que signifique, en razón de canon de arrendamiento que se fije, un beneficio adicional para el arrendador o un beneficio directo para el subarrendador. Lo dispuesto en este artículo no tendrá aplicación respecto a los locales comerciales profesionales, industriales y docentes.

CAPITULO III

DEL TRASPASO DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, PROFESIONALES, INDUSTRIALES Y DOCENTES

ARTICULO 22: En los casos de traspasos que a cualquier título se realicen sobre negocios o establecimientos comerciales, oficinas o establecimientos comerciales, oficinas profesionales, o establecimientos industriales y docentes, ubicados en los bienes inmuebles a que se refiere esta Ley, el adquiriente de aquellos se subrogará en los derechos y obligaciones nacidos del contrato de arrendamiento. El arrendatario notificará por escrito el arrendador, a su apoderado, o administrador, su decisión de traspasar el establecimiento.

CAPITULO IV

DEL ARRENDAMIENTO Y SUBARRENTAMIENTO DE CUARTOS Y APARTAMENTOS AMUEBLADOS

ARTICULO 23: Los arrendamientos de cuartos, apartamentos o casas amuebladas destinados para habitación se regirán por los preceptos de los artículos de este capítulo y las disposiciones generales de esta Ley.

ARTICULO 24: En los Contratos de Arrendamientos a que se refiere este capítulo se determinará separadamente la parte del canon de arrendamiento correspondiente a la vivienda y al mobiliario.

ARTICULO 25: La parte del canon de arrendamiento relativo al mobiliario no podrá exceder dl 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 recisión 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, miemtras 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. Prrorrogar 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;

aquellos sean imputables a éste; y

5. Al pago del canon de arrendamiento del Fondo de Asistencia Habitacional en los casos que ello proceda.

ARTICULO 31: Por motivos de interés social urgente, el Ministerio de Vivienda podrá ocupar inmediatamente, en calidad de arrendamiento temporal cualquier bien inmueble que se encuentre desocupado. En estos casos, los propietarios están obligados a ceder al Ministerio de Vivienda el uso solicitado.

Cualquier acto u omisión del propietario o cualquier persona tendiente a evitar el cumplimiento de lo que dispone este artículo, será sancionado de acuerdo con las disposiciones de esta Ley.

CAPITULO VI

OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL ARRENDATARIO

ARTICULO 32: El arrendatario está obligado a:

1. Pagar puntualmente el canon de arrendamiento estípulado ó a depositarlo en los términos del Artículo 9 de esta Ley.

2. Usar el inmueble arrendado única y exclusivamente para los fines que establece el contrato de arrendamiento, con excepción de lo estipulado en el Artículo 7o. de esta Ley.

3. Cuidar y conservar el bien inmueble arrendado en el estado que le hubiere sido entregado, siendo responsable de los deterioros causados por su culpa o negligencia y la reparación de éstos serán por su cuenta;

4. Comunicar al arrendador, en el más breve plazo posible, cualquier perturbación, usurpación, o daños, que se cause al inmueble arrendado;

5. Tolerar la realización de las reparaciones urgentes o necesarias del inmueble arrendado. En caso de que, previa aprobación de la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, el arrendatario deba desocupar el inmueble para efectuar reparación, se suspenden los efectos del contrato y del pago del canon de arrendamiento durante todo el tiempo que duren éstas, y tiene derecho a regresar al inmueble una vez sean terminadas y no se podrá aumentar el precio del canon de arrendamiento.

6. Permitir al arrendado, previa notificación, que realice inspecciones periódicas al inmueble arrendado y verifique que sus condiciones, a fin de determinar las reparaciones de conservación; y

7. Entregar el bien inmueble arrendado en las mismas condiciones que lo recibió, salbo los deterioros ordinarios imputables al uso y a la acción del tiempo.

ARTICULO 33: Se prohibe a los arrendatarios efectuar mejoras o cambios en las divisiones o estructuras del bien inmueble arrendado, sin el consentimiento previo y expreso del arrendador.

ARTICULO 34: El arrendatario tiene derecho a:

1. Usar el bien inmueble arrendado, de acuerdo con su destino por todo el tiempo que dure el contrato de arrendamiento, salvo lo dispuesto en el Artículo 7o. de esta Ley.

2. Que se el prorrogue el contrato de arrendamiento al tenor del artículo 9o. de esta Ley; y

3. Que el arrendador realice las reparaciones necesarias del inmueble arrendado y sus instalaciones.

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 contrados 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 excluídos 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 prorraterará 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 contemplen.

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 tacita 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:

1. Cuando el propietario vaya a utilizar el local para fin comercial, industrial, profesional o docente, lo que comprobarán en la forma prevista en el Artículo 46 y sujeto a las sanciones en él establcidas;

2. Cuando el inmueble se venda a alguna persona de derecho público ó a una institución privada de asistencia social;

3. Cuando sea imprescindible reparar el local y de acuerdo con certificado de Ingeniería Municipal resulte necesrio la desocupación; y

4. Cuando el propietario se pronga demoler o reconstruir el inmueble, previa presentación de los permisos correspondientes.

En caso de lanzamiento por mora la consignación en cualquier estado del juicio de las sumas adeuadas dará lugar a la terminación del juicio. Se entiende que existe mora cuando el canon de arrendamiento no se pague dentro del mes siguiente a su vencimiento.

Cuando el inmueble fuese vendido, el nuevo propietario deberá respetar el contrato de arrendamiento vigente hasta la expiración del plazo pactado, siempre que se hubiese presentado con anterioridad copia del contrato al Mlnisterio de Vivienda.

ARTICULO 43: Los desahucios o lanzamientos relativos a vivienda a partir de la vigencia de esta Ley serán de competencia de las Comisiones de Vivienda.

ARTICULO 44: En todo lo concerniente a desahucios y lanzamientos de vivienda se seguirá el procedimiento establecido en esta Ley.

ARTICULO 45: Modificado por el Artículo 5o. de la Ley 28 de 12 de marzo de 1974.

Las solicitudes de desahucio o lanzamiento se tramitarán conforme el siguiente procedimiento.

El arrendador presentará la solicitud de desahucio o lanzamiento acompañado de una copia del contrato de arrendamiento correspondiente y certificado de paz y salvo del inmueble.

La Resolución que admita la solicitud de desahucio o lanzamiento se notificará personalmente al arrendatario dentro del término de cuarenta y ocho (48) horas. En caso de no ser encontrado, la notificación se entregará por la Comisión de Vivienda en el domicilio. En dicha resolución se fijará la fecha en que se escucharán las partes y se presentarán las pruebas.

La Comisión de Vivienda tendrá un plazo de quince (15) días hábiles para realizar las investigaciones, pronunciar su fallo y dictar la resolución correspondiente, pronunciar su fallo y dictar la resolución correspondiente, la cual sólo admitirá el recurso de apelación ante la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda. La decisión de la Dirección General de Arrendamiento tendrá carácter definitivo y obligatorio.

ARTICULO 46: Adicionado por el Artículo 6o. de la Ley 28 de 12 de marzo de 1974;

Sólo se admitirá la solicitud de desahucio cuando el propietario necesitare el inmueble arrendado para su uso personal o de algún miembro de su familia hasta el tercer grado de consaguinidad, o cuando el inmueble se someta al Régimen de Propiedad Horizontal en los términos del Artículo 16, o para su demolición y construcción posterior de un nuevo edificio, lo cual debe ser debidamente comprobado mediante declaración jurada del solicitante o la presentación del permiso de demolición, según el caso. En caso que el solicitante o el familiar no ocupen el inmueble dentro de los tres (3) meses siguientes a la resolución que decretó el desahucio, el responsable será sancionado con multa hasta de B/.1,500.00, sin excluir la indemnización a la cual podrá ser condenado por los daños y perjuicios causados.

ARTICULO 47: En los casos que se refiere el artículo anterior, el arrendatario tendrá un plazo improrrogable para desocupar de un (1) mes por cada doce (12) meses de haber pagado el canon de arrendamiento; en todo caso este plazo no podrá ser menor de un (1) mes ni mayor de seis (6) meses. Para los efectos de este artículo, el plazo de comenzará a contar a partir de la fecha de notificación por escrito.

Queda prohibido al arrendador arrendar, o al familiar que ocupe el inmueble subarrendar a persona distinta.

Esta prohibición estará vigente por el término de dos (2) años contados a partir de la fecha de desocupación por el arrendatario original.

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 dictamine 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"

ARTICULO 54: En el caso de mora por las causales contempladas en el Artículo 41 de esta Ley, los cánones de arrendamientos adeudados le serán cancelados al arrendador a su solicitud, a través del Fondo de Asistencia Habitacional, hasta por un período de seis (6) meses en cada caso, contado a partir del último pago efectuado por el arrendatario, salvo casos excepcionales.

Siempre que subsistan estas causales, el Ministerio de Trabajo y Bienestar Social tomará las medidas necesarias para la asistencia de éstos arrendatarios.

ARTICULO 55: Los cánones de arrendamiento que se paguen de este Fondo serán a título de préstamo al arrendatario y éstos no causarán intereses. La Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda reglamentará la forma como el arrendatario reembolsará estas sumas al Fondo. "La D.G.A., a través de Resolución No. 03-78 de 15 de marzo de 1978, reglamentó esta disposición (G.O. 18.592 de 6-6-78).

CAPITULO X

ORGANISMOS ADMINISTRATIVOS

ARTICULO 56: Créase dentro del Ministerio de Vivienda la Dirección General de Arrendamientos que tendrá las siguientes funciones:

1. Proponer norma y reglamentaciones sobre los cánones en concepto de arrendamiento y depósitos de garantía.
2. Elaborar programas, realizar estudios e investigaciones y preparar informes relacionados con la vivienda y además locales de arrendamiento.
3. Vigilar el cumplimiento de las reglamentaciones establecidas relacionadas con los establecimientos.
4. Coordinar, dirigir y supervisar la labor de las Comisiones de Vivienda.
5. Tramitar y decidir quejas y conflictos entre los arrendatarios y arrendadores.
6. Velar porque los depósitos de garantía sean efectivamente consignados y manejados conforme lo establece esta Ley;
7. Suministrar a los arrendadores, previo el pago de la suma que se fije, tipo de contratos de arrendamiento preparados por el Ministerio de Vivienda;
8. Revisar, controlar y llevar un registro riguroso de todos los contratos de arrendamiento;
9. Ordenar la modificación de los contratos de arrendamiento que no se ajusten a la Ley;
10. Autorizar el alza de los cánones de rrendamiento con sujeción a las disposiciones de esta Ley;
11. Administrar el Fondo de Asistencia Habitacional;
12. Prestar asistencia y adiestramiento a los representantes de la Juntas Comunales a través de reuniones y seminarios que contribuyan a mejorarlos en el desempeño de sus funciones; y
13. Las demás funciones que le señalen la Ley, los Reglamentos y el Ministro.

ARTICULO 57: Créase bajo de dependencia de la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda las Comisiones de Viviendas que tendrán las siguientes funciones:

1. Promover arreglos entre arrendadores y arrendatarios para el pago de cánones de arrendamiento atrasados;

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 presentante 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 5o. y 6o. de esta Ley los arrendatarios tendrán un plazo de noventa (90) días.

ARTICULO 64: Reformado por el Artículo 10 de la Ley 55 de 7 de septiembre de 1976.

Esta Ley no se aplicará en aquellos casos que sea parte del 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 65: Toda infracción de las disposiciones contenidas en esta Ley, con excepción de aquellas que tengan sanción diferente, será sancionada con multa de B/.10.00 a B/.1,000.00 ó con penas de arresto de treinta (30) a noventa (90) días, o ambas. Las multas se pagarán en la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda e ingresarán al FONDO DE ASISTENCIA HABITACIONAL.

El Director General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, aplicará en cada caso la sanción correspondiente y éstas sólo son apelables ante el Ministerio de Vivienda.

ARTICULO 66: Para los efectos del cumplimiento de sus funciones, el Ministerio de Vivienda citará a las personas cuya comparecencia estime necesaria, en atención al asunto de que se trate, mediante boletas que expresarán el día, la hora y Despacho en que deban presentarse. Las boletas se entregarán personalmente a la persona citada y esta deberá firmarla. Si la persona citada no pudiere, no supiere o no quisiere firmar, el portador de la boleta llamará a un testigo, con cuyo testimonio se puede acreditar el hecho de haber sido citada la persona.

Todo el que fuere citado en la forma expresada, salvo causa justificada, deberá comparecer a las Oficinas del Ministerio de Vivienda; si no lo hiciere así será apremiado con multas hasta de B/.20.00 arresto hasta de cinco (5) días por cada vez que se cometa la desobediencia.

ARITUCLO 67: A partir de la vigencia de la presente Ley, en los contratos de arrendamiento vigentes, cuando exista compromisos para el arrendatario de pagar el consumo de agua y otros servicios, el canon de arrendamiento comprenderá únicamente la suma que hubiere designado por el uso del inmueble.

ARTICULO 68: A partir de la vigencia de la presente Ley, los depósitos que hayan verificado los arrendatarios serán entregados al Ministerio de Vivienda en las condiciones y el plazo que éste señale. En los casos en que haya sumas en exceso de la cantidad equivalente a un mes de canon de arrendamiento, éstas serán devueltas por el Ministerio de Vivienda al arrendatario que las hubiere entregado o se acreditarán al pago del canon de arrendamiento correspondiente.

Los arrendadores que no cumplan con la entrega a que se refiere el párrafo anterior en el plazo señalado por el Ministerio de Vivienda, serán sancionados con multa equivalente a diez (10) veces el valor de la cantidad retenida.

ARTICULO 69: Todos los arrendadores que hubiesen aumentado el valor del canon de arrendamiento del treinta y uno (31) de diciembre de mil novecientos setenta y dos (1972) a la fecha de la entrada en vigencia de esta Ley, quedan obligados a devolver o aplicar a los pagos futuros de sus arrendamientos las sumas cobradas por este concepto. Si el arrendador opta por lo primero, tendrá un plazo de tres (3) meses para ello.

En los casos en que hubiere terminado el contrato de arrendamiento, el arrendador depositará en la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda, a nombre el ex-arrendatario, la totalidad de las sumas pagadas en razón del aumento.

El arrendador será sancionado con multa de diez (10) veces el valor de la suma dejada de entregar si no cumpliere la obligación a que se refiere este artículo.

El Ministerio de Vivienda señalará los plazos y condiciones en que se hará efectiva la devolución a que se refieren los párrafos anteriores. "El Ministerio de Vivienda reglamentó el Artículo. Res. 4-78 de 23 de mayo de 1978".

ARTICULO 70: A partir de la vigencia de esta Ley, queda derogado el Decreto de Gabinete No. 3 del 14 de octubre de 1968 y todas las disposiciones que sean contrarias a esta Ley.

ARTICULO 71: Esta Ley comenzará a regir a partir de su promulgación.

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

Publicado en la Gaceta Oficial No. 17.456, lunes 22 de octubre de 1973.

GACETA OFICIAL

ORGANO DEL ESTADO

1

AÑO LXXXIV — PANAMA, R. DE P., LUNES 5 DE ENERO DE 1987 — No.20.712

CONTENIDO

ASAMBLEA LEGISLATIVA

Ley N° 29 de 31 de diciembre de 1986, por la cual se modifican algunos artículos de la Ley N° 93 de 4 de octubre de 1973, para reorganizar el Fondo de Asistencia Habitacional y se dictan otras disposiciones.

DECRETO DE GABINETE

Decreto 47 de 30 de diciembre de 1986, por el cual se da una autorización.

AVISOS Y EDICTOS

LEY 29

(de 31 de diciembre de 1986)

Por la cual se modifican algunos artículos de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, para reorganizar el Fondo de Asistencia Habitacional y se dictan otras disposiciones.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA

DECRETA:

Artículo 1: El artículo 52 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, queda así:

Artículo 52: Créase el Fondo de Asistencia Habitacional con la finalidad de atender las necesidades sociales relativas a la vivienda en los siguientes casos:

1. Pago del monto de los cánones de arrendamiento en los

GACETA OFICIAL
ORGANO DEL ESTADO

DIRECTOR:
HUMBERTO SPADAFORA PINILLA

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

LEYES, AVISOS, EDICTOS Y OTRAS PUBLICACIONES

NUMERO SUELTO: B.0.25

MATILDE DUFAU DE LEON
Subdirectora
LUIS GABRIEL BOUTIN PEREZ
Asistente al Director

Subscripciones en la Dirección General de Ingresos
IMPORTE DE LAS SUSCRIPCIONES:
Mínima: 6 meses. En la República: B.18.00
En el Exterior B.18.00 más porte aéreo Un año en la República: B.36.00
En el Exterior: B.36.00 más porte aéreo
Todo pago adelantado

casos contemplados en el artículo 31 de esta Ley;

2. Alojamiento provisional de los damnificados por razón de desastres o catástrofes, ocurridos en el territorio nacional tales como terremotos, incendios, inundaciones, vendavales y cualesquiera otros fenómenos ocasionados por fuerzas de la naturaleza o ajenas a la voluntad del hombre; y

3. Para la reparación de los inmuebles a que se refiere el Artículo 31 de esta ley y para la construcción de viviendas o depósitos donde se resguardarán los bienes de las familias afectadas por las causales que determina esta ley o para atender los inmuebles que por circunstancias especiales deba el Ministerio de Vivienda intervenir por razones de humanidad o de interés social.

Artículo 2: El artículo 53 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, queda así:

Artículo 53: Este fondo lo constituirá:

1. El quince por ciento (15%) de lo que produzca el impuesto de la cerveza de que trata el artículo 896 del Código Fiscal, una vez deducidas las sumas comprometidas para cubrir obligaciones pendientes. Para tales efectos el Ministerio de Hacienda y Tesoro remitirá a

Digitalizado por la Asamblea Nacional

través de la Contraloría las sumas correspondientes al Ministerio de Vivienda.

2. El Producto de las multas que imponga la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda en ejercicio de las facultades que confiere la Ley;
3. Las asignaciones presupuestarias que para el efecto establezca el Estado;
4. Cualesquiera otros ingresos provenientes de Instituciones públicas, municipios o fuentes privadas;
5. Los dineros que se puedan recuperar a través de arrendamiento, asignaciones, cuotas o pagos provenientes de los arrendatarios de inmuebles ocupados por razón del artículo 31, de damnificados o de propietarios de inmuebles intervenidos;
6. Los recursos provenientes de los bienes y capitales decomisados producto del narcotráfico, previo el cumplimiento de los trámites legales correspondientes; y
7. Los intereses que devenguen los depósitos de arrendamientos de los cuales el Ministerio de Vivienda es custodio. El Ministerio, con la coordinación y asesoramiento del Banco Nacional establecerá los depósitos a plazo fijo o de tiempo abierto que aseguren el mayor rédito posible.

Artículo 3: El artículo 54 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, queda así:

Artículo 54: Se reglamenta el uso del Fondo de Asistencia Habitacional de la siguiente manera:

1. En caso de catástrofes naturales o necesidad urgente, el Ministerio de Vivienda ordenará el desembolso de las sumas necesarias para la reubicación o atención de los

damnificados y la reparación de los inmuebles destinados para habitación que se vean afectados;

2. La Dirección de Asuntos Sociales o la Dirección Regional respectiva del Ministerio de Vivienda, presentará un informe en cada caso, que determine el número de personas afectadas y establezca la prioridad en el uso de los fondos;

3. El Ministerio de Vivienda podrá utilizar los fondos previstos para la construcción de soluciones temporales de vivienda, en los casos que así se requiera;

4. En los casos previstos por el artículo 31 de esta Ley, el Ministerio de Vivienda, previo acuerdo con el propietario o arrendador, ordenará el desembolso de los fondos necesarios para la reparación de los inmuebles utilizados para los fines del precitado artículo.

   De igual manera el Ministerio de Vivienda ordenará lo conducente a fin de brindar mantenimiento a las soluciones temporales de vivienda, en los casos en que la necesidad del uso así lo requiera;

5. El Ministerio de Vivienda podrá destinar parte de los fondos en la construcción de las nuevas viviendas unifamiliares o comunitarias, así como cualquier otra solución análoga en los casos en que la necesidad así lo indique;

6. No se podrá utilizar la totalidad del fondo en una sola de las finalidades aquí previstas. El Ministerio de Vivienda reglamentará la utilización del mismo; y,

7. En general, los fondos serán utilizados para la solución o atención inmediata de hechos fortuitos, así como el mantenimiento e inversión en soluciones

habitacionales temporales.

Cuando en un ejercicio Fiscal determinado el Fondo de Asistencia Habitacional arrojase un superavit, en virtud de que no haya sido usado en su totalidad para atender las necesidades a que expresamente se refiere esta disposición, los saldos favorables serán destinados, en el siguiente ejercicio Fiscal, a la construcción de soluciones de viviendas permanentes, para aquellas familias que se encontrasen alojadas de manera provisional en pensiones y otros lugares semejantes, como consecuencia de los siniestros y catástrofes naturales que hayan ocurrido.

En los casos previstos en el presente artículo, el Ministerio de Vivienda coordinará con las autoridades municipales, la Junta Comunal respectiva y con las demás entidades públicas y privadas que puedan coadyuvar a la solución de los mismos.

Artículo 4: El artículo 55 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, queda así:

Artículo 55: "Los cánones de arrendamiento que se paguen de este fondo, obedecerán a un plan de contingencia habitacional elaborado por el Ministerio de Vivienda conforme a lo estatuído en el artículo 31 de la presente Ley".

Artículo 5: Se deroga el literal a) del artículo 19 y el numeral 11 del artículo 56 de la Ley 39 de 8 de noviembre de 1984 y se modifican los artículos 52, 53, 54 y 55 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973.

Artículo 6: Esta Ley comenzará a regir a partir de su promulgación.

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE

Dada en la ciudad de Panamá, a los 31 días del mes de Diciembre de 1986.

H.L. ING. OVIDIO DIAZ V.
Presidente de la Asamblea
Legislativa

LCDO. ERASMO PINILLA C.
Secretario General

/ymfd

Adoptado en Tercer Debate el día 24 de noviembre de 1986.

ORGANO EJECUTIVO NACIONAL.- PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA.-
PANAMA, REPUBLICA DE PANAMA, 31 DE Diciembre DE 1986.-

ERIC ARTURO DELVALLE
Presidente de la República

RICARDO BERMUDEZ
Ministro de Vivienda

DECRETO DE GABINETE

DECRETO No. 47
(De 30 de Diciembre de 1986)

"Por el cual se da una autorización".

EL CONSEJO DE GABINETE

D E C R E T A:

ARTICULO PRIMERO: Acordar la celebración de Convenios entre la República de Panamá, el Banco Nacional de Panamá, por una parte y el DAI-ICHI-KANGYO BANK, y el MANUFACTURER HANOVER TRUST COMPANY, como acreedores, hasta por la suma de CUATRO