

República de Panamá

CONSEJO DE GABINETE

RESOLUCIÓN DE GABINETE N.º 54

De 17 de mayo de 2016

Que autoriza la creación e implementación del programa de Asistencia para propietarios y/o arrendatarios de fincas o establecimientos comerciales que funcionen dentro de estas fincas, que se encuentran ubicados en la zona directamente afectada por las actividades de construcción del proyecto de Renovación Urbana de Colón del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y se establece el procedimiento para su ejecución

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

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política de la República de Panamá, en su artículo 117 dispone que el Estado establecerá una política nacional de vivienda destinada a proporcionar el goce de este derecho social a toda la población, especialmente a los sectores de menor ingreso;

Que la Ley 22 de 29 de julio de 1991, establece las bases de la política nacional de vivienda, la cual está dirigida a satisfacer las necesidades habitacionales de la población panameña, con especial atención a los sectores con menos recursos;

Que mediante Ley 61 de 23 de octubre de 2009, por la cual se reorganiza el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, se indica que corresponde a esta entidad, entre otras funciones, adoptar las medidas del caso para facilitar la realización de programas masivos de soluciones habitacionales de interés social por parte de las diferentes dependencias y entidades del sector público y privado mediante la formulación de políticas crediticias especiales y la creación de incentivos de todo orden; además, diseñar y construir viviendas, equipamiento comunitario y obras de urbanización que correspondan a los programas del Ministerio; igualmente, adoptar las medidas que estimen adecuadas para el mejoramiento de la situación habitacional del país, tomando en cuenta la urgencia de dotar de vivienda de interés social a las clases económicamente necesitadas;

Que luego del cumplimiento de los procedimientos legales y reglamentarios, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, suscribió con el Consorcio Nuevo Colón, integrado por las sociedades Constructora Norberto Odebrecht, SA, y la sociedad Constructora Urbana, SA, el Contrato N.º50-2015, para el proyecto de "suministro de materiales, mano de obra, equipo y

administración para los estudios, diseño y construcción del proyecto con obras de infraestructura y edificaciones del proyecto Renovación Urbana de Colón”;

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

Que como consecuencia de tales afectaciones, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, ha propuesto el desarrollo de un programa de Asistencia para apoyar a los propietarios y/o arrendatarios de aquellas fincas o de establecimientos comerciales que funcionen dentro de estas fincas, localizados en las zonas directamente afectadas por las actividades de construcción del proyecto Renovación Urbana de Colón, con el propósito de brindar un alivio económico durante el período de afectación,

RESUELVE:

Artículo 1. Autorizar al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, a crear e implementar el programa de Asistencia para auxiliar a los propietarios y/o arrendatarios de fincas o establecimientos comerciales que funcionen dentro de estas fincas, que se encuentran ubicadas en la zona directamente afectada por las actividades de construcción del proyecto de Renovación Urbana de Colón.

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

- a. Que el acceso principal de las fincas o establecimientos comerciales que funcionen dentro de estas fincas, esté ubicado estrictamente frente a la zona de construcción o de las áreas de cerramiento instaladas por el Consorcio Nuevo Colón para el proyecto Renovación Urbana de Colón;
- b. Que la calle o avenida que permite el acceso principal a las fincas o establecimientos comerciales que funcionen dentro de las fincas, se encuentre en la zona afectada y que la circulación vehicular original haya sido interrumpida por las actividades de construcción del proyecto Renovación Urbana de Colón, por un período corrido y mayor a quince (15) días calendario, lo cual será determinado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial;
- c. Que la mayoría de los estacionamientos vehiculares en propiedad privada fuera de la línea de servidumbre pertenecientes a las fincas o establecimientos comerciales que funcionen dentro de estas fincas, que se encuentren en la zona afectada queden inoperantes por las actividades de construcción o el cerramiento del área por parte del contratista por un período mayor a quince (15) días calendario; o

- d. Que el paso peatonal para llegar a las fincas o establecimientos comerciales que funcionen dentro de estas, que se encuentren en la zona afectada resulten delimitados por el cerramiento de las áreas de construcción, incrementando la dificultad de acceso a las fincas o establecimientos comerciales por un periodo mayor a quince (15) días calendario.

Artículo 3. El Programa de Asistencia se hará efectivo a partir de la fecha del inicio de la afectación por las actividades de construcción en las diferentes zonas de afectación del proyecto Renovación Urbana de Colón, siempre y cuando el afectado acepte voluntariamente entrar al Programa y se cumplan los requisitos descritos en el artículo 2 de esta Resolución de Gabinete. En caso que la afectación se haya iniciado con antelación a la presente Resolución de Gabinete, la aplicación del programa se hará efectiva desde el momento en que efectivamente inició la afectación, debidamente comprobada ante el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial.

Artículo 4. La vigencia del programa será durante el período de afectación directa a las fincas o establecimientos comerciales que funcionen dentro de estas, que se encuentren en la zona afectada que cumplan con las condiciones descritas en esta Resolución de Gabinete, siempre y cuando las afectaciones sean mayores de quince (15) días calendario. El período máximo de aplicación de la asistencia no deberá exceder los cuatro (4) meses y en ningún caso se compensará por períodos inferiores a quince (15) días.

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

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

- a. El valor comercial de alquiler del terreno de la finca afectada, calculado sobre la base de la superficie que ocupe la misma, siempre y cuando no existan comercios o instalaciones operando en el terreno y se cumpla con las condiciones establecidas en el artículo 2 de esta Resolución de Gabinete, en cuyo caso el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial tendrá derecho a ocupar la finca para uso en la construcción del proyecto.
- b. En caso que en una finca afectada existan inquilinos con establecimientos comerciales en la zona directa de afectación, el pago se calculará sobre la base de la suma del monto de los contratos de alquiler, debidamente registrados ante la Dirección de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, que estén vigentes en cada finca al 16 de enero de 2016, momento en que se da inicio a las actividad de construcción del proyecto de Renovación Urbana de Colón. Si el contrato de alquiler se da con posterioridad a la fecha de inicio de la construcción 16 de enero de 2016, el monto de la asistencia se definirá de acuerdo al valor comercial determinado por la Contraloría General de la República y el Ministerio de Economía y Finanzas, siempre y cuando se cumpla con las condiciones establecidas en el artículo 2 de esta Resolución de Gabinete. Los montos que resulten serán pagados al propietario de la finca, arrendatario o su apoderado, según sea el caso.

En caso de que el contrato de arrendamiento del establecimiento comercial a que se refiere este acápite, no se encuentre debidamente registrado ante la Dirección de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial a la fecha antes mencionada de 16 de enero de 2016, el monto de la asistencia se definirá de acuerdo al

valor comercial determinado por la Contraloría General de la República y el Ministerio de Economía y Finanzas, tal y como ha sido definido en el presente acápite.

- c. Cuando se trate de fincas inscritas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal; en adelante PH, el pago se hará al presidente o representante legal de la Asamblea de Copropietarios del respectivo PH, sujeto a que se cumpla con las condiciones establecidas en el artículo 2 de esta Resolución de Gabinete y de acuerdo a lo siguiente:
 1. En caso de un PH residencial, la Asamblea de Copropietarios destinará esta asistencia para establecer beneficios comunes para sus residentes.
 2. En caso de un PH comercial, se aplica lo indicado en el acápite "b" de este artículo.
- d. Los pagos correspondientes a los literales a, b y c estarán limitados a un monto máximo de cinco mil balboas con 00/100 (B/.5 000.00) por mes, por finca o PH.
- e. En los casos que se compruebe, mediante informe técnico fundado, que existen múltiples establecimientos comerciales en una finca o un PH, ubicados en la zona directa de afectación y la suma límite de cinco mil balboas con 00/100 (B/.5 000.00) por mes no llegue a cubrir el 50% del valor de los alquileres de los establecimientos comerciales, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial podrá aumentar el límite mensual de pago para que se cubra hasta el 50% del valor comercial de los alquileres de los establecimientos comerciales ubicados en esa finca o PH, siempre y cuando se cuente con los recursos presupuestarios correspondientes.

Artículo 7. Los montos de asistencia se pagarán de manera mensual a los propietarios de las fincas o en caso de PH, al presidente de la Asamblea de Copropietarios, siempre y cuando los mismos exoneren a sus respectivos inquilinos del pago de sus alquileres o en el caso de P.H., establezca el beneficio común previsto en el literal "c" del artículo anterior y todas las partes firmen un acuerdo para entrar al programa, que será entregado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

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

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

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

Artículo 9. Para recibir el pago mensual correspondiente, los propietarios deberán presentar ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial un recibo de exoneración firmado por los inquilinos correspondientes a la exoneración del alquiler del mes anterior al pago que están

gestionando. Los propietarios deberán estar en paz y salvo en el pago de impuestos nacionales y de la cuota obrero patronal de la Caja de Seguro Social.

Artículo 10. Los negocios construidos sobre servidumbres públicas y que tengan una infraestructura, aviso de operación y permiso municipal, cualquiera sea su actividad, que se afecten por la construcción del proyecto Renovación Urbana de Colón y se encuentren en las condiciones señaladas en el artículo 2 de la presente Resolución de Gabinete, se le otorgará una asistencia económica de mil balboas con 00/100 (B/.1 000.00) mensuales, que se prorrateará entre los días afectados, si es por menos de un mes la afectación.

Para recibir el pago mensual correspondiente, los propietarios de los negocios construidos sobre servidumbres públicas, deberán presentar ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, toda la documentación que acredite que es el propietario del negocio afectado.

Artículo 11. Los negocios sin estructura o local sobre servidumbres públicas y que tengan aviso de operación y permiso municipal, cualquiera sea su actividad, que se afecten por la construcción del proyecto Renovación Urbana de Colón y se encuentren en las condiciones señaladas en el artículo 2 de la presente Resolución de Gabinete, se le otorgará una asistencia económica de quinientos balboas con 00/100 (B/.500.00) mensuales, que se prorrateará entre los días afectados, si es por menos de un mes la afectación.

Para recibir el pago mensual correspondiente, los propietarios de los negocios construidos sobre servidumbres públicas, deberán presentar ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, toda la documentación que acredite que es el propietario del negocio afectado.

Artículo 12. El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, pagará el presente programa, a través del Formulario D del Pliego de Cargos Costo Socio Ambiental y Supletorios y que hará efectivo el Consorcio Nuevo Colón a cada beneficiario y el mismo será reembolsado al Consorcio del presupuesto asignado al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, mediante Gestión de Cobro por pago efectuado, con la finalidad de satisfacer de manera rápida, oportuna y eficiente las necesidades de esta entidad y del proyecto.

Artículo 13. La presente Resolución de Gabinete entrará a regir a partir de su promulgación.

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

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en la ciudad de Panamá, a los diecisiete (17) días del mes de mayo del dos mil dieciséis (2016).



JUAN CARLOS VARELA R.
Presidente de la República

El ministro de Gobierno,



MILTON HENRÍQUEZ SASSO

La ministra de Relaciones Exteriores,



ISABEL DE SAINT MALO DE ALVARADO

El ministro de Economía y Finanzas,



DULCIDIO DE LA GUARDIA

La ministra de Educación,



MÁRGELA PAREDES DE VÁSQUEZ

El ministro de Obras Públicas,

RAMÓN AROSEMENA

El ministro de Salud,



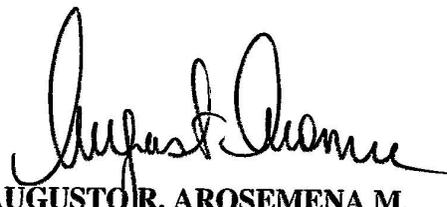
FRANCISCO JAVIER TERRIENTES

El ministro de Trabajo y
Desarrollo Laboral,



LUIS ERNESTO CARLES

El ministro de Comercio e Industrias,



AUGUSTO R. AROSEMENA M.

El ministro de Vivienda y
Ordenamiento Territorial,



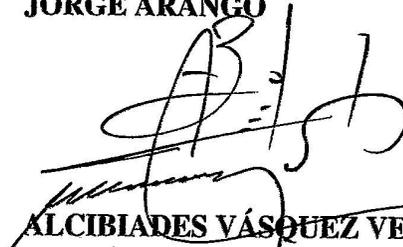
MARIO ETCHELECU A.

El ministro de Desarrollo Agropecuario,



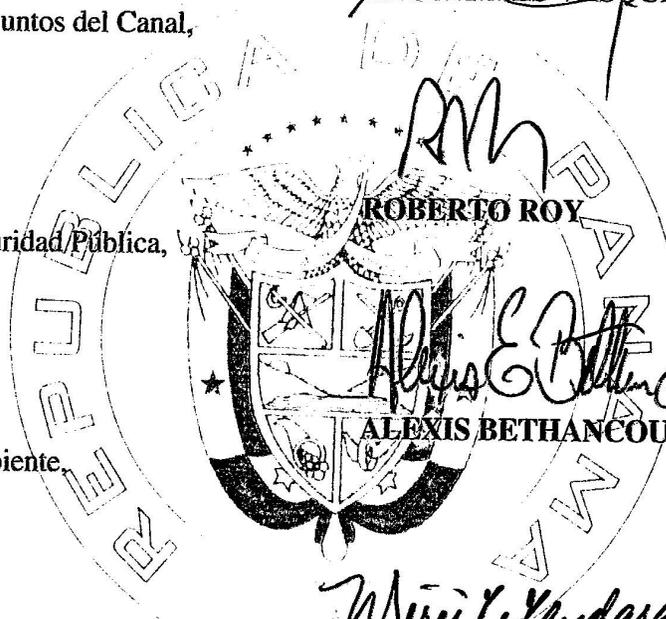
JORGE ARANGO

El ministro de Desarrollo Social,



ALCIBIADES VÁSQUEZ VELÁSQUEZ

El ministro para Asuntos del Canal,



El ministro de Seguridad Pública,
encargado,

ROBERTO ROY

ALEXIS BETHANCOURT Y.

La ministra de Ambiente,



MIREL ENDARA



ÁLVARO ALEMÁN H.
Ministro de la Presidencia y
secretario general del Consejo de Gabinete