

REPÚBLICA DE PANAMÁ
ASAMBLEA LEGISLATIVA
LEGISPAN

Tipo de Norma: LEY

Número: 48

Referencia:

Año: 2001

Fecha(dd-mm-aaaa): 14-08-2001

Título: QUE REGULA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS HABITACIONALES, MEDIANTE LA FIGURA DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE BIENES INMUEBLES CON PROMESA DE COMPRAVENTA.

Dictada por: ASAMBLEA LEGISLATIVA

Gaceta Oficial: 24368

Publicada el: 17-08-2001

Rama del Derecho: DER. ADMINISTRATIVO , DER. CIVIL

Palabras Claves: Arrendamiento, Vivienda, Bienes Inmuebles

Páginas: 9

Tamaño en Mb: 0.430

Rollo: 301

Posición: 7963

Artículo 8. Esta Ley empezará a regir desde su promulgación.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Aprobada en tercer debate en el Palacio Justo Arosemena, ciudad de Panamá, a los 29 días del mes de junio del año dos mil uno.

El Presidente
LAURENTINO CORTIZO COHEN

El Secretario General
JOSE GOMEZ NUÑEZ

ORGANO EJECUTIVO NACIONAL.- PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA.-
PANAMA, REPUBLICA DE PANAMA, 14 DE AGOSTO DE 2001.

MIREYA MOSCOSO
Presidenta de la República

WINSTON SPADAFORA F.
Ministro de Gobierno y Justicia

LEY Nº 48
(De 14 de agosto de 2001)

Que regula el desarrollo de programas habitacionales, mediante la figura de Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles con Promesa de Compraventa

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA

DECRETA:

Título I

Disposiciones Generales

Capítulo I

Objeto, Fines, Ambito de Aplicación y Definiciones

Artículo 1. Objeto. La presente Ley tiene por objeto regular y promover el desarrollo de programas habitacionales, mediante la figura del Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles con Promesa de Compraventa, preferentes para personas que obtengan sus ingresos ejerciendo actividades que forman parte de la economía informal.

Artículo 2. Fines. Para cumplir con el objeto de la Ley, se establecen como fines los siguientes:

1. Promover la inversión pública y privada en la construcción de viviendas de interés social.

2. Establecer los parámetros para el desarrollo de programas de viviendas de interés social, mediante la figura del Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles con promesa de compraventa.
3. Facilitar la participación del sector privado en la promoción, financiamiento y construcción de desarrollos habitacionales para personas que obtienen sus ingresos provenientes del sector informal de la economía.
4. Utilizar los recursos financieros y bienes inmuebles del Estado que puedan ser destinados al cumplimiento del objeto de esta Ley.

Artículo 3. Ámbito de aplicación. Para el logro del objeto y los fines de esta Ley, los promotores de proyectos habitacionales, las entidades bancarias, financieras y las autorizadas por ley para otorgar préstamos interinos e hipotecarios y los compradores de viviendas, podrán acogerse a las disposiciones contenidas en esta Ley y quedarán sujetos a los derechos, obligaciones y atribuciones que se deriven de ella.

Artículo 4. Definiciones. Para los efectos de esta Ley, los siguientes términos se definen así:

1. *Administrador.* Persona natural o jurídica cuya responsabilidad es cobrar mensualmente el canon especial y brindar el mantenimiento necesario a los bienes inmuebles dados en arrendamiento.
2. *Arrendamiento Financiero con Promesa de Compraventa.* Es aquel mediante el cual una persona natural o jurídica, actuando en su condición de promotor-arrendador y una persona natural, actuando en su condición de arrendatario, establecen los términos y condiciones para ocupar un determinado bien inmueble, obligándose éste a pagar una cuota denominada canon especial durante la vigencia del contrato, al término del cual se perfeccionará el contrato de compraventa correspondiente.
3. *Arrendatario-comprador.* Personal natural que se obliga a pagar un canon especial en concepto de arrendamiento del bien inmueble, con el propósito final de adquirir dicho bien a título de compra.
4. *Canon especial.* Mensualidad que pagará el arrendatario-comprador, la cual se compondrá de una porción que comprenderá el concepto de arrendamiento por el uso del bien inmueble y otra porción que se constituirá en ahorro para el abono inicial que se utilizará en la adquisición de la vivienda.
5. *Entidades financieras.* Personas jurídicas cuya participación consiste, primordialmente, en otorgar el financiamiento para la ejecución del proyecto y/o para la adquisición de la vivienda por parte del arrendatario-comprador.

6. *Ingreso informal*. Es aquel que no es susceptible de comprobación a través de las formas usuales, de acuerdo con las políticas de las entidades financieras, por carecer de documentación que certifique la recepción continua de salario u honorarios.
7. *Promotor-arrendador*. Persona natural o jurídica que promueve el desarrollo de viviendas de interés social para su arrendamiento y posterior venta, conforme a los términos de la presente Ley.
8. *Viviendas de interés social*. Son las viviendas nuevas que no han sido previamente habitadas por contrato, cuyo precio de venta no sea mayor de veinticinco mil balboas (B/25,000.00), de acuerdo con lo establecido en el Sector II de la Ley 61 de 1996.

Título II

Programa Habitacional

Capítulo I

Participantes del Programa

Artículo 5. Participantes del programa. En el programa podrán participar los siguientes sujetos:

1. El promotor-arrendador.
2. El arrendatario-comprador.
3. El administrador.
4. Las entidades financieras.
5. El Estado.

Capítulo II

Promotor-Arrendador

Artículo 6. Promotor-arrendador. El promotor-arrendador invertirá en el desarrollo de los programas habitacionales que se regulan mediante la presente Ley, para lo cual podrá optar por utilizar tierras propiedad de particulares o del Estado. En este último caso, las partes deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 14 de la presente Ley.

Una vez construidas las viviendas bajo el programa regulado por esta Ley, el promotor celebrará contratos de arrendamiento financiero con promesa de compraventa, conforme a las estipulaciones que se establecen en el Título III de esta Ley.

Artículo 7. Derechos. Las personas que participen del programa a que se refiere esta Ley, en calidad de promotor-arrendador, tendrán los siguientes derechos:

1. Formalizar el contrato de compraventa del bien inmueble arrendado;
2. Recibir del arrendatario el pago puntual de canon especial acordado;
3. Solicitar el lanzamiento o desahucio por incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario;
4. Exigir del arrendatario el buen uso del inmueble arrendado;
5. Inspeccionar el bien dado en arrendamiento, durante el periodo de vigencia del contrato.

Artículo 8. Deberes y obligaciones. Quienes decidan participar en calidad de promotor-arrendador en el desarrollo de proyectos habitacionales regulados mediante la presente Ley, tendrán los siguientes deberes y obligaciones:

1. Adoptar las medidas necesarias para la oportuna construcción de las viviendas objeto del programa;
2. Dar en arrendamiento financiero las viviendas de interés social a que se refiere el programa y garantizar al arrendatario el uso pacífico del inmueble;
3. Designar a un administrador del inmueble y, en su defecto, ejercer las funciones que a éste le correspondan, según establece en el artículo 11 de esta Ley, en cuyo caso asume los derechos y obligaciones de éste;
4. Efectuar las reparaciones necesarias de forma expedita para el adecuado mantenimiento del bien inmueble;
5. Formalizar el contrato de compraventa correspondiente al vencimiento del término del contrato de arrendamiento financiero;
6. Pagar los impuestos, tasas, contribuciones y derechos que recaigan sobre el bien inmueble, con excepción de los servicios de agua potable, energía eléctrica y telefonía;
7. Abstenerse de gravar el bien inmueble con posterioridad a la celebración del contrato de arrendamiento;

En caso de que el desarrollo habitacional involucre la utilización de tierras de propiedad del Estado, el promotor-arrendador deberá ajustarse a los procesos de contratación pública.

Si al promotor se le declara en quiebra, la porción que constituye el abono del arrendatario-comprador, se excluirá de este proceso.

Capítulo III

Arrendatario-Comprador

Artículo 9. Derechos. Las personas naturales que puedan acogerse a la presente Ley en calidad de arrendatario-comprador, tendrán los siguientes derechos:

1. Tenencia y uso del bien inmueble arrendado;
2. Exigir del administrador el adecuado mantenimiento del bien inmueble;
3. Recibir la cuota parte del canon especial destinado para ahorro, en caso de que se vea imposibilitado de celebrar el contrato de compraventa. Esta cuota parte le deberá ser entregada en quince días.

Artículo 10. Deberes, obligaciones y prohibiciones. El arrendatario-comprador tendrá los siguientes deberes, obligaciones y prohibiciones:

1. Pagar puntualmente el canon especial pactado;
2. Conservar y mantener el bien inmueble con la diligencia de un buen padre de familia;
3. Permitir al promotor-arrendador la inspección del bien inmueble;
4. Notificar oportunamente al promotor-arrendador de cualquier daño que se presente en el inmueble;
5. Realizar todos los trámites dirigidos a formalizar y suscribir el contrato de compraventa del inmueble;
6. Devolver el bien inmueble al promotor-arrendador en caso de incumplimiento;
7. No podrá enajenar, gravar, subarrendar o de cualquier otra forma ceder el bien inmueble objeto del contrato, ni los derechos y obligaciones emanados de éste;
8. No podrá hacer mejoras en el bien inmueble arrendado, sin la autorización previa del promotor-arrendador.

Capítulo IV

Administrador

Artículo 11. Funciones y obligaciones. Todo proyecto habitacional que se desarrolle bajo el programa regulado mediante la presente Ley, contará con un administrador por el promotor-arrendador. No obstante lo anterior, el promotor podrá optar por asumir las ~~funciones~~ del administrador, en cuyo caso responderá por cada una de las obligaciones que la presente Ley asigna al administrador.

El administrador tendrá las siguientes funciones y obligaciones:

1. Cobrar al arrendatario el canon especial pactado en el contrato de arrendamiento;
2. Mantener la propiedad en buen estado;
3. Crear un fondo a nombre del arrendatario-comprador en el que se deposite la cuota parte del canon especial destinado al ahorro en una institución bancaria, fondo que será reembolsable al arrendatario-comprador en caso de no formalizarse la compraventa;

4. Mantener actualizados los registros contables en los que consten los pagos efectuados por el arrendatario;
5. Facilitar al arrendador y arrendatario, en caso de requerimiento, la información relativa a los pagos efectuados y a la periodicidad con que se han hecho éstos.

Artículo 12. Derecho. El administrador tendrá derecho a recibir del promotor-arrendador honorarios profesionales por los servicios que brinde. Las rentas que perciba en este concepto estarán exentas del Impuesto sobre la Renta.

Este beneficio fiscal no se aplicará en los casos en que el promotor-arrendador coincida en la figura del administrador, en cuyo caso se aplicarán los incentivos fiscales que la presente Ley reserve a los promotores.

Capítulo V

Entidades Financieras

Artículo 13. Entidades financieras. Las entidades bancarias, financieras y las demás autorizadas por ley que otorguen préstamos hipotecarios para la adquisición de los bienes inmuebles dados en arrendamiento financiero con promesa de compra venta, podrán considerar como criterio de evaluación crediticia la buena experiencia de pago y la capacidad de ahorro mostrado por el arrendatario-comprador durante la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compra venta. Para tales efectos, podrán solicitar al administrador la información relativa al comportamiento de pago del arrendatario-comprador.

Capítulo VI

Bienes del Estado

Artículo 14. Bienes del Estado. Se autoriza al Estado y a las entidades autónomas y semiautónomas para transferir, mediante contratos de fideicomiso, tierras de su propiedad para su utilización en el desarrollo de proyectos habitacionales regulados por esta Ley, previa celebración de licitación pública y en cumplimiento de los demás requisitos de ley.

Título III

Contrato de Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles

Capítulo I

Definición, Condiciones y Términos

Artículo 15. Definición del contrato. Convenio mediante el cual una persona natural o jurídica, actuando en su condición de promotor-arrendador-vendedor, y una persona natural, actuando en su condición de arrendatario-comprador, establecen los términos y condiciones para la ocupación de un inmueble, obligándose éste a pagar, durante el término convenido, una cuota denominada canon especial, al término del cual las partes se comprometen a celebrar el contrato de compraventa del bien objeto de arrendamiento.

Artículo 16. Condiciones y términos del contrato. En el contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles prevalecerán los siguientes términos y condiciones:

1. Condiciones del contrato:
 - a. Que el promotor-arrendador sea una persona natural o jurídica que se dedique a la promoción de proyectos de vivienda.
 - b. Que el promotor-arrendador sea propietario del bien arrendado o que actúe en virtud de un contrato de fideicomiso, cuando el programa involucre la utilización de tierras propiedad del Estado;
 - c. Que el arrendatario-comprador no sea propietario de ninguna otra vivienda.
 - d. Que el contrato recaiga sobre bienes inmuebles, específicamente sobre viviendas de interés social.
2. Términos del contrato:
 - a. Indicación de su duración, cuya vigencia no será superior a tres años, y deben reconocerse las firmas ante Notario o inscribirlo en el Registro Público.
 - b. Obligación de celebrar el contrato de compraventa del bien arrendado al vencimiento del término de arrendamiento pactado;
 - c. El monto del canon especial, con expresión de la porción destinada a pagar el arrendamiento y la destinada a ahorro;
 - d. Forma de pago del canon;
 - e. Aceptación expresa del arrendatario de conocer, acogerse y acatar el procedimiento especial para la desocupación del inmueble, en caso de mora e incumplimiento de los términos pactados;
 - f. Aceptación expresa del arrendatario de permitir y facilitar la inspección de la vivienda por parte del administrador o de quien lo represente.

Capítulo II

Efectos del Contrato

Artículo 17. Efectos civiles. Durante la vigencia del contrato de arrendamiento financiero con promesa de compraventa sobre bienes inmuebles, se surtirán todos los efectos en cuanto a derechos, obligaciones y facultades establecidos en esta Ley y su reglamentación. Vencido éste, las partes celebrarán el contrato de compraventa del bien dado en arrendamiento. La no celebración del contrato de compraventa por alguna de las partes se entenderá como incumplimiento del contrato, salvo que las partes decidan, por mutuo acuerdo, prorrogar el contrato de arrendamiento. Tampoco se entenderá que ha mediado incumplimiento en el caso de que el arrendatario no obtenga el financiamiento necesario para adquirir la vivienda a título de compra, siempre que hubiere realizado las gestiones para obtenerlo.

Artículo 18. Incentivos fiscales aplicables al promotor-arrendador. Para efectos de determinar su renta neta gravable, el promotor-arrendador podrá deducir la suma de mil balboas (B. 1,000.00) en la primera venta de cada vivienda nueva de interés social que se incorpore al sistema regulado por la presente Ley e inscrita en el Registro Público. Para tal propósito, el promotor-arrendador, al momento de elaborar su declaración de renta, deducirá de la totalidad de sus ingresos la suma antes indicada por unidad de vivienda.

Artículo 19. Incentivos fiscales aplicables al arrendatario-comprador. El arrendatario-comprador que adquiera su vivienda conforme a las disposiciones de esta Ley, podrá acogerse a:

1. Los beneficios del Programa de Vivienda con Subsidio y Ahorro (PROVISA).
2. Los incentivos fiscales establecidos mediante la Ley 3 de 1985 y sus modificaciones, que establece el régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios
3. Cualquiera de los incentivos fiscales o programas vigentes o que en el futuro se prueben y que tengan como propósito fomentar la adquisición de viviendas de interés social.

Capítulo III

Procedimiento Aplicable en Caso de Incumplimiento de las Obligaciones Contractuales

Artículo 20. Normas no aplicables. Las disposiciones contenidas en la Ley 93 de 1973 no le serán aplicables a los contratos de arrendamiento financiero de bienes inmuebles con promesa de compraventa, que regula la presente Ley.

Título IV

Disposición Final

Capítulo I

Comisión de Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles

Artículo 21. Comisión de Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles. Se crea la Comisión de Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles, la cual estará conformada por un representante del Ministerio de Vivienda, quien la coordinará; un representante de la Cámara Panameña de la Construcción (CAPAC) y un representante de las entidades bancarias o financieras.

Serán funciones de esta Comisión las siguientes:

1. Elaborar y presentar al Órgano Ejecutivo, por conducto del Ministerio de Vivienda, el reglamento que contenga el procedimiento aplicable para la desocupación de los bienes inmuebles sujetos a la presente Ley.
2. Reglamentar los aspectos operativos necesarios para la debida aplicación de esta Ley.
3. Establecer las políticas y programas de seguimiento de los fines y del objeto de la presente Ley.
4. Servir como organismo consultor en los asuntos relativos a los programas habitacionales regulados por esta Ley.

Artículo 22. Vigencia. Esta Ley comenzará a regir desde su promulgación.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Aprobada en tercer debate en el Palacio Justo Arosemena, ciudad de Panamá, a los 29 días del mes de junio del año dos mil uno.

El Presidente
LAURENTINO CORTIZO COHEN

El Secretario General
JOSE GOMEZ NUÑEZ

ORGANO EJECUTIVO NACIONAL.- PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA.-
PANAMA, REPUBLICA DE PANAMA, 14 DE AGOSTO DE 2001.

MIREYA MOSCOSO
Presidenta de la República

MIGUEL CARDENAS
Ministro de Vivienda

LEY Nº 49
(De 14 de agosto de 2001)

Que modifica la Ley 6 de 1993 y establece procedimientos para la comercialización del ganado bovino y bufalino, procedente de fincas ganaderas libres de tuberculosis bovina de la provincia de Bocas del Toro, hacia el resto del país

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA

DECRETA:

**LEY No. 48
DE 14 DE AGOSTO DE 2001**

Que regula el desarrollo de programas habitacionales, mediante la figura de Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles con Promesa de Compraventa

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA

DECRETA:

Título I

Disposiciones Generales

Capítulo I

Objeto, Fines, Ámbito de Aplicación y Definiciones

Artículo 1. Objeto. La presente Ley tiene por objeto regular y promover el desarrollo de programas habitacionales, mediante la figura del Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles con Promesa de Compraventa, preferentes para personas que obtengan sus ingresos ejerciendo actividades que forman parte de la economía informal.

Artículo 2. Fines. Para cumplir con el objeto de la Ley, se establecen como fines los siguientes:

1. Promover la inversión pública y privada en la construcción de viviendas de interés social.
2. Establecer los parámetros para el desarrollo de programas de viviendas de interés social, mediante la figura del Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles con promesa de compraventa.
3. Facilitar la participación del sector privado en la promoción, financiamiento y construcción de desarrollos habitacionales para personas que obtienen sus ingresos provenientes del sector informal de la economía.
2. Utilizar los recursos financieros y bienes inmuebles del Estado que puedan ser destinados al cumplimiento del objeto de esta Ley.

Artículo 3. Ámbito de aplicación. Para el logro del objeto y los fines de esta Ley, los promotores de proyectos habitacionales, las entidades bancarias, financieras y las autorizadas por ley para otorgar préstamos interinos e hipotecarios y los compradores de viviendas, podrán acogerse a las disposiciones contenidas en esta Ley y quedarán sujetos a los derechos, obligaciones y atribuciones que se deriven de ella.

Artículo 4. Definiciones. Para los efectos de esta Ley, los siguientes términos se definen así:

1. *Administrador.* Persona natural o jurídica cuya responsabilidad es cobrar mensualmente el canon especial y brindar el mantenimiento necesario a los bienes inmuebles dados en arrendamiento.
2. *Arrendamiento Financiero con Promesa de Compraventa.* Es aquel mediante el cual una persona natural o jurídica, actuando en su condición de promotor-arrendador y una persona natural, actuando en su condición de arrendatario, establecen los términos y condiciones para ocupar un determinado bien inmueble, obligándose éste a pagar una cuota denominada canon especial durante la vigencia del contrato, al término del cual se perfeccionará el contrato de compraventa correspondiente.
3. *Arrendatario-comprador.* Personal natural que se obliga a pagar un canon especial en concepto de arrendamiento del bien inmueble, con el propósito final de adquirir dicho bien a título de compra.
4. *Canon especial.* Mensualidad que pagara el arrendatario-comprador, la cual se compondrá de una porción que comprenderá el concepto de arrendamiento por el uso del bien inmueble y otra porción que se constituirá en ahorro para el abono inicial que se utilizará en la adquisición de la vivienda.
5. *Entidades financieras.* Personas jurídicas cuya participación consiste, primordialmente, en otorgar el financiamiento para la ejecución del proyecto y/o para la adquisición de la vivienda por parte del arrendatario-comprador.
6. *Ingreso informal.* Es aquel que no es susceptible de comprobación a través de las formas usuales, de acuerdo con las políticas de las entidades financieras, por carecer de documentación que certifique la recepción continua de salario u honorarios.
7. *Promotor-arrendador.* Persona natural o jurídica que promueve el desarrollo de viviendas de interés social para su arrendamiento y posterior venta, conforme a los términos de la presente Ley.
8. *Viviendas de interis social.* Son las viviendas nuevas que no han sido previamente habitadas por contrato, cuyo precio de venta no sea mayor de veinticinco mil balboas (B/.25,000.00), de acuerdo con lo establecido en el Sector II de la Ley 61 de 1996.

Título II

Programa Habitacional

Capítulo I

Participantes del Programa

Artículo 5. Participantes del programa. En el programa podrán participar los siguientes sujetos:

1. El promotor-arrendador.
2. El arrendatario-comprador.
3. El administrador.

4. Las entidades financieras.
5. El Estado.

Capítulo II

Promotor-Arrendador

Artículo 6. Promotor-arrendador. El promotor-arrendador invertirá en el desarrollo de los programas habitacionales que se regulan mediante la presente Ley, para lo cual podrá optar por utilizar tierras propiedad de particulares o del Estado. En este último caso, las partes deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 14 de la presente Ley.

Una vez construidas las viviendas bajo el programa regulado por esta Ley, el promotor celebrará contratos de arrendamiento financiero con promesa de compraventa, conforme a las estipulaciones que se establecen en el Título III de esta Ley.

Artículo 7. Derechos. Las personas que participen del programa a que se refiere esta Ley, en calidad de promotor-arrendador, tendrán los siguientes derechos:

1. Formalizar el contrato de compraventa del bien inmueble arrendado;
2. Recibir del arrendatario el pago puntual de canon especial acordado;
3. Solicitar el lanzamiento o desahucio por incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario;
4. Exigir del arrendatario el buen uso del inmueble arrendado;
3. Inspeccionar el bien dado en arrendamiento, durante el periodo de vigencia del contrato.

Artículo 8. Deberes y obligaciones. Quienes decidan participar en calidad de promotor-arrendador en el desarrollo de proyectos habitacionales regulados mediante la presente Ley, tendrán los siguientes deberes y obligaciones:

1. Adoptar las medidas necesarias para la oportuna construcción de las viviendas objeto del programa;
2. Dar en arrendamiento financiero las viviendas de interés social a que se refiere el programa y garantizar al arrendatario el uso pacífico del inmueble;
3. Designar a un administrador del inmueble y, en su defecto, ejercer las funciones que a éste le correspondan, según establece en el artículo 11 de esta Ley, en cuyo caso asume los derechos y obligaciones de éste;
4. Efectuar las reparaciones necesarias de forma expedita para el adecuado mantenimiento del bien inmueble;
5. Formalizar el contrato de compraventa correspondiente al vencimiento del término del contrato de arrendamiento financiero;
4. Pagar los impuestos, tasas, contribuciones y derechos que recaigan sobre el bien inmueble, con excepción de los servicios de agua potable, energía eléctrica y telefonía.

7. Abstenerse de gravar el bien inmueble con posterioridad a la celebración del contrato de arrendamiento;

En caso de que el desarrollo habitacional involucre la utilización de tierras de propiedad del Estado, el promotor-arrendador deberá ajustarse a los procesos de contratación pública.

Si al promotor se le declara en quiebra, la porción que constituye el abono del arrendatario-comprador, se excluirá de este proceso.

Capítulo III

Arrendatario-Comprador

Artículo 9. Derechos. Las personas naturales que puedan acogerse a la presente Ley en calidad de arrendatario-comprador, tendrán los siguientes derechos:

1. Tenencia y uso del bien inmueble arrendado;
2. Exigir del administrador el adecuado mantenimiento del bien inmueble;
1. Recibir la cuota parte del canon especial destinado para ahorro, en caso de que se vea imposibilitado de celebrar el contrato de compraventa. Esta cuota parte le deberá ser entregada en quince días.

Artículo 10. Deberes, obligaciones y prohibiciones. El arrendatario-comprador tendrá los siguientes deberes, obligaciones y prohibiciones:

1. Pagar puntualmente el canon especial pactado;
2. Conservar y mantener el bien inmueble con la diligencia de un buen padre de familia;
3. Permitir al promotor-arrendador la inspección del bien inmueble;
4. Notificar oportunamente al promotor-arrendador de cualquier daño que se presente en el inmueble;
5. Realizar todos los trámites dirigidos a formalizar y suscribir el contrato de compraventa del inmueble;
6. Devolver el bien inmueble al promotor-arrendador en caso de incumplimiento;
7. No podrá enajenar, gravar, subarrendar o de cualquier otra forma ceder el bien inmueble objeto del contrato, ni los derechos y obligaciones emanados de éste;
8. No podrá hacer mejoras en el bien inmueble arrendado, sin la autorización previa del promotor-arrendador.

Capítulo IV

Administrador

Artículo 11. Funciones y obligaciones. Todo proyecto habitacional que se desarrolle bajo el programa regulado mediante la presente Ley, contará con un administrador por el promotor-arrendador. No obstante lo anterior, el promotor podrá optar por asumir las funciones del

administrador, en cuyo caso responderá por cada una de las obligaciones que la presente Ley asigna al administrador.

El administrador tendrá las siguientes funciones y obligaciones:

1. Cobrar al arrendatario el canon especial pactado en el contrato de arrendamiento;
2. Mantener la propiedad en buen estado;
3. Crear un fondo a nombre del arrendatario-comprador en el que se deposite la cuota parte del canon especial destinado al ahorro en una institución bancaria, fondo que será reembolsable al arrendatario-comprador en caso de no formalizarse la compraventa;
4. Mantener actualizados los registros contables en los que consten los pagos efectuados por el arrendatario;
5. Facilitar al arrendador y arrendatario, en caso de requerimiento, la información relativa a los pagos efectuados y a la periodicidad con que se han hecho éstos.

Artículo 12. Derecho. El administrador tendrá derecho a recibir del promotor-arrendador honorarios profesionales por los servicios que brinde. Las rentas que perciba en este concepto estarán exentas del Impuesto sobre la Renta.

Este beneficio fiscal no se aplicará en los casos en que el promotor-arrendador coincida en la figura del administrador, en cuyo caso se aplicarán los incentivos fiscales que la presente Ley reserve a los promotores.

Capítulo V

Entidades Financieras

Artículo 13. Entidades financieras. Las entidades bancarias, financieras y las demás autorizadas por ley que otorguen préstamos hipotecarios para la adquisición de los bienes inmuebles dados en arrendamiento financiero con promesa de compra venta, podrán considerar como criterio de evaluación crediticia la buena experiencia de pago y la capacidad de ahorro mostrado por el arrendatario-comprador durante la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. Para tales efectos, podrán solicitar al administrador la información relativa al comportamiento de pago del arrendatario-comprador.

Capítulo VI

Bienes del Estado

Artículo 14. Bienes del Estado. Se autoriza al Estado y a las entidades autónomas y semiautónomas para transferir, mediante contratos de fideicomiso, tierras de su propiedad para su utilización en el desarrollo de proyectos habitacionales regulados por esta Ley, previa celebración de licitación pública y en cumplimiento de los demás requisitos de ley.

Título III

Contrato de Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles

Capítulo I

Definición, Condiciones y Términos

Artículo 15. Definición del contrato. Convenio mediante el cual una persona natural o jurídica, actuando en su condición de promotor-arrendador-vendedor, y una persona natural, actuando en su condición de arrendatario-comprador, establecen los términos y condiciones para la ocupación de un inmueble, obligándose éste a pagar, durante el término convenido, una cuota denominada canon especial, al término del cual las partes se comprometen a celebrar el contrato de compraventa del bien objeto de arrendamiento.

Artículo 16. Condiciones y términos del contrato. En el contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles prevalecerán los siguientes términos y condiciones:

1. Condiciones del contrato:
 - a. Que el promotor-arrendador sea una persona natural o jurídica que se dedique a la promoción de proyectos de vivienda.
 - b. Que el promotor-arrendador sea propietario del bien arrendado o que actúe en virtud de un contrato de fideicomiso, cuando el programa involucre la utilización de tierras propiedad del Estado;
 - c. Que el arrendatario-comprador no sea propietario de ninguna otra vivienda.
 - d. Que el contrato recaiga sobre bienes inmuebles, específicamente sobre viviendas de interés social.
2. Términos del contrato:
 - a. Indicación de su duración, cuya vigencia no será superior a tres años, y deben reconocerse las firmas ante Notario o inscribirlo en el Registro Público.
 - b. Obligación de celebrar el contrato de compraventa del bien arrendado al vencimiento del término de arrendamiento pactado;
 - c. El monto del canon especial, con expresión de la porción destinada a pagar el arrendamiento y la destinada a ahorro;
 - d. Forma de pago del canon;
 - e. Aceptación expresa del arrendatario de conocer, acogerse y acatar el procedimiento especial para la desocupación del inmueble, en caso de mora e incumplimiento de los términos pactados;
 - f. Aceptación expresa del arrendatario de permitir y facilitar la inspección de la vivienda por parte del administrador o de quien lo represente.

Capítulo II

Efectos del Contrato

Artículo 17. Efectos civiles. Durante la vigencia del contrato de arrendamiento financiero con promesa de compraventa sobre bienes inmuebles, se surtirán todos los efectos en cuanto a derechos, obligaciones y facultades establecidos en esta Ley y su reglamentación. Vencido éste, las partes celebrarán el contrato de compraventa del bien dado en arrendamiento. La no celebración del contrato de compraventa por alguna de las partes se entenderá como incumplimiento del contrato, salvo que las partes decidan, por mutuo acuerdo, prorrogar el contrato de arrendamiento. Tampoco se entenderá que ha mediado incumplimiento en el caso de que el arrendatario no obtenga el financiamiento necesario para adquirir la vivienda a título de compra, siempre que hubiere realizado las gestiones para obtenerlo.

Artículo 18. Incentivos fiscales aplicables al promotor-arrendador. Para efectos de determinar su renta neta gravable, el promotor-arrendador podrá deducir la suma de mil balboas (B/.1,000.00) en la primera venta de cada vivienda nueva de interés social que se incorpore al sistema regulado por la presente Ley e inscrita en el Registro Público. Para tal propósito, el promotor-arrendador, al momento de elaborar su declaración de renta, deducirá de la totalidad de sus ingresos la suma antes indicada por unidad de vivienda.

Artículo 19. Incentivos fiscales aplicables al arrendatario-comprador. El arrendatario-comprador que adquiera su vivienda conforme a las disposiciones de esta Ley, podrá acogerse a:

1. Los beneficios del Programa de Vivienda con Subsidio y Ahorro (PROVISA).
2. Los incentivos fiscales establecidos mediante la Ley 3 de 1985 y sus modificaciones, que establece el régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios.
3. Cualquiera de los incentivos fiscales o programas vigentes o que en el futuro se aprueben y que tengan como propósito fomentar la adquisición de viviendas de interés social.

Capítulo III

Procedimiento Aplicable en Caso de Incumplimiento de las Obligaciones Contractuales

Artículo 20. Normas no aplicables. Las disposiciones contenidas en la Ley 93 de 1973 no le serán aplicables a los contratos de arrendamiento financiero de bienes inmuebles con promesa de compraventa, que regula la presente Ley.

Título IV

Disposición Final

Capítulo I

Comisión de Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles

Artículo 21. Comisión de Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles. Se crea la Comisión de Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles, la cual estará conformada por un representante del Ministerio de Vivienda, quien la coordinará; un representante de la Cámara Panameña de la Construcción (CAPAC) y un representante de las entidades bancarias o financieras.

Serán funciones de esta Comisión las siguientes:

1. Elaborar y presentar al Órgano Ejecutivo, por conducto del Ministerio de Vivienda, el reglamento que contenga el procedimiento aplicable para la desocupación de los bienes inmuebles sujetos a la presente Ley.
2. Reglamentar los aspectos operativos necesarios para la debida aplicación de esta Ley.
3. Establecer las políticas y programas de seguimiento de los fines y del objeto de la presente Ley.
4. Servir como organismo consultor en los asuntos relativos a los programas habitacionales regulados por esta Ley.

Artículo 22. Vigencia. Esta Ley comenzará a regir desde su promulgación.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Aprobada en tercer debate, en el Palacio Justo Arosemena, ciudad de Panamá, a los 29 días del mes de junio del año dos mil uno.

El Presidente,

Laurentino Cortizo Cohen

El Secretario General,

José Gómez Núñez