

**MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
DEPARTAMENTO DE CONDENA Y REHABILITACION**

**PROCEDIMIENTO PARA CONDENA O REHABILITACION
DE INMUEBLES
SECTOR PUBLICO Y PRIVADO**

**PROCEDIMIENTO PARA LA CERTIFICACION DE CASAS
CONDENADAS**

MARZO 2007

REPUBLICA DE PANAMA
MINISTERIO DE VIVIENDA

ING. BALBINA HERRERA
MINISTRA DE VIVIENDA

LIC. DORIS ZAPATA
VICE MINISTRA DE VIVIENDA

DIRECCION ADMINISTRATIVA

MGTER. ALBERTO BARAHONA
DIRECTOR ADMINISTRATIVO

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO INSTITUCIONAL

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

PAUL F. VALDESPINO
ADONIS BUSTAMANTE

BERNARDINA DE VERGARA
TRANSCRIPCION E IMPRESIÓN POR COMPUTADORA

DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS

LIC. GILBERTO CÓRDOBA
DIRECTOR

SR. RUBEN GUILLEN
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CONDENA Y REHABILITACION

INDICE

• Procedimiento para Condena o Rehabilitación de Inmueble Sector Público y Privado.....	6
Flujograma	11
• Procedimiento para Certificación de Casas Condenadas	13
Flujograma	15
• Base Legal	16

**PROCEDIMIENTO PARA CONDENA O
REHABILITACION DE INMUEBLES
SECTOR PUBLICO Y PRIVADO**

**MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
DEPARTAMENTO DE CONDENA Y REHABILITACION**

**PROCEDIMIENTO PARA CONDENA O REHABILITACION DE
INMUEBLES
SECTOR PUBLICO Y PRIVADO**

Interesado

MIVI – Arrendador, Arrendatarios - Junta Comunal, Cuerpo de Bomberos de Panamá – Oficina de Seguridad, Sistema Nacional de Protección Civil (SINAPROC).

1. Prepara y presenta por escrito la **“Solicitud de Condena de Inmueble**.

Nota: La **“Solicitud de Condena de Inmueble”** se presenta mediante Poder del Abogado, cuando la condena la solicita el propietario. Los arrendatarios presentan la Solicitud de Condena a través de la Junta Comunal.

**Dirección General de Arrendamientos
Despacho del Director**

Secretaria

2. Revisa y pasa al Departamento de Condena y Rehabilitación.

Departamento de Condena y Rehabilitación

3. Revisa la **“Solicitud de Condena de Inmueble”** y da Visto Bueno si cumple con los siguientes requisitos:

Junta Comunal

- Memorial o nota.
- Solicitud de los arrendatarios al representante de corregimiento.

- Otras pruebas.

El Propietario

- Poder Legal
- Solicitud o memorial
- Certificación de Registro Público de la finca.
- Otras pruebas.

Oficina de Seguridad

- Solicitud o nota
- Informe de inspección
- Otras pruebas.

Ministerio de Vivienda

- Memorial al Departamento de Condena y Rehabilitación

Jefe del Departamento o Inspector:

4. Procede a confeccionar el **croquis de localización** del inmueble en base a mapas (en los casos de las ciudades de Panamá y Colón), para adjuntar a notas a enviar a Instituciones.
5. Redactan y envían notas a la Oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos de la Provincia que le corresponde, a la Dirección General de Catastro y Bienes Patrimoniales, Dirección de Ingeniería y Arquitectura, Dirección General del Registro Público. Se abre expediente.

Otras Instituciones

6. Investigan el inmueble, preparan Informe según área de responsabilidad y lo envían al Ministerio de Vivienda.

Observaciones:

La Oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos: Realiza las inspecciones técnicas periciales de las condiciones físicas y sanitarias del inmueble y rinde un Informe al Ministerio de Vivienda. La Inspección la realiza conjuntamente con la Dirección de Ingeniería y Arquitectura del Municipio.

La Dirección General de Catastro y Bienes Patrimoniales: Verifica datos de la finca, tomo y folio sobre la cual está construido el inmueble del cual recae la demanda.

Ministerio de Vivienda

Dirección de Ingeniería y Arquitectura: Realiza inspección al inmueble para ver las condiciones físicas estructurales y sanitarias del inmueble.

Dirección General de Registro Público: Certifica quienes son los propietarios de la finca sobre la cual esta construido el inmueble. Si el propietario de la finca es una sociedad anónima certifica quien es el Representante Legal de la Sociedad.

**Dirección General de Arrendamientos
Departamento de Condena y Rehabilitación**

Secretaria

7. Recibe respuestas de las notas enviadas a las diferentes Instituciones.

Inspector

8. Analiza información recibida de las diferentes Instituciones en relación a los documentos presentados en la demanda.

Trabajador Social

9. Realiza estudio socio – económico para conocer el número de familias que habitan el inmueble y las condiciones socio económicas de las mismas.

Jefe del Departamento

10. Procede al traslado de la demanda al demandado (propietario o inquilino)

Nota: Este paso consiste en la comunicación que se hace a la parte demandada de un proceso de condena.
A la parte demandada se le dan (5) cinco días hábiles para la contestación de la demanda.

Si la demanda surge de SINAPROC u otra Institución se le da traslado de la demanda a los propietarios e inquilinos.

11. Revisa el expediente y confecciona la **Resolución de Condena y Rehabilitación** de acuerdo a las recomendaciones de la Oficina de Seguridad y Dirección de Ingeniería y Arquitectura.

Nota: Esta resolución señala los recursos a que tienen derecho los afectados.
En caso de condena se da un término de 90 días a los inquilinos para desalojar el inmueble .
En caso de rehabilitación se da un término de 30 a 45 días al propietario para que haga las reparaciones correspondientes.

**Director General de Arrendamientos o
Jefe del Departamento de Condena y Rehabilitación**

12. Firma la **Resolución de Condena y Rehabilitación**

Inspector

13. Procede a las citaciones y notificaciones de los inquilinos, propietarios y representantes legales. Se entrega copia de la Resolución a las partes involucradas.

Nota: Cuando dan copia de la Resolución empiezan los (5) días hábiles para presentar los recursos.

Asesoría de Comunicación Social

14. Publican la Resolución de Condena y Rehabilitación en diarios de la localidad por espacio de tres (3) días consecutivos. (Art. 9 de la Ley 98 de 4 de Octubre de 1973).

Propietario o Arrendatario

15. Presenta “**Recurso de Reconsideración**” ante el Director General de Arrendamientos, “**Recursos de Apelación en Subsidio**” ante la (el) Ministra (o), “**Amparo de Garantías**” ante la Corte Suprema de Justicia.

Nota: A la Corte Suprema de Justicia se envía una copia autenticada del Expediente y un Informe de Conducta.

**Director General de Arrendamientos
Ministra(o)
Corte Suprema de Justicia**

16. Resuelven recursos presentados.

Departamento de Condena y Rehabilitación

17. Archiva expediente.

Nota 1: La rehabilitación de un inmueble depende de los Informes de la Oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos y de la Dirección de Ingeniería y Arquitectura.

Nota 2: En los casos de inmuebles ubicados en el Casco Antiguo considerados Patrimonio Histórico la Resolución varía, se condena, se declara inhabitable.

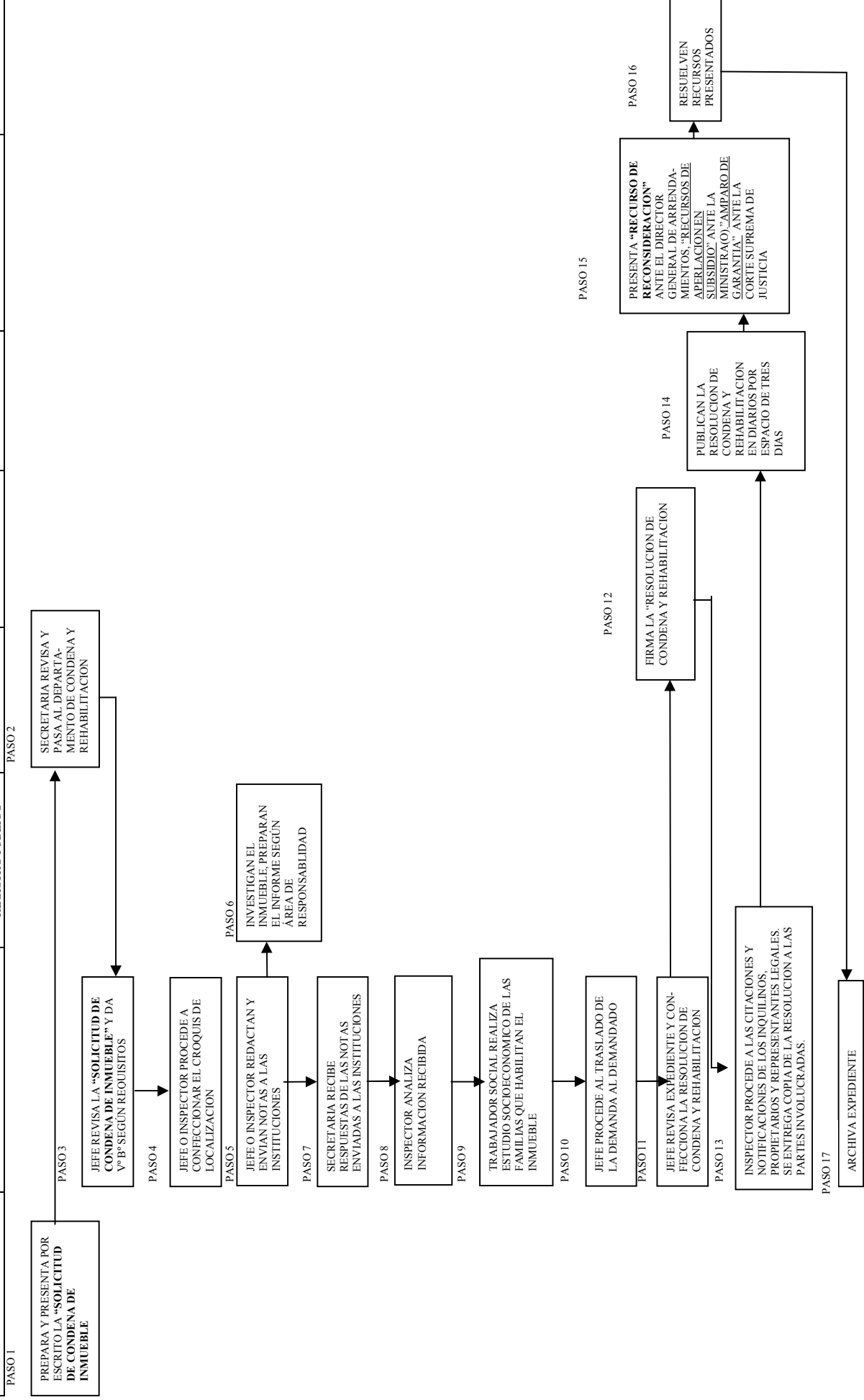
EEHN/RG/bdev – 21/marzo/07.

MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
DEPARTAMENTO DE CONDENA Y REHABILITACION
PROCEDIMIENTO PARA CONDENA O REHABILITACION DE INMUEBLES SECTOR PUBLICO Y PRIVADO

PASOS: 17

FECHA: 21 DE MARZO 2007

INTERESADO, MIVI, ARRENDATARIOS, JUNTA COMUNAL, CUERPO DE BOMBEROS DE PMA, OFICINA DE SEGURIDAD, SINAPROC	DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS DEPARTAMENTO DE CONDENA Y REHABILITACION	OFICINA DE SEGURIDAD DEL CUERPO DE BOMBEROS, DIRECCION GENERAL DE PATRIMONIALES, DIRECCION DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA Y DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO	DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS DESPACHO DEL DIRECTOR	DESPACHO DEL DIRECTOR O JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CONDENA Y REHABILITACION	ASESORIA DE COMUNICACION SOCIAL	PROPIETARIO O ARRENDATARIO	DIRECTOR GENERAL DE ARRENDAMIENTOS MINISTRA(O), CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
---	--	--	---	---	---------------------------------	----------------------------	---



**PROCEDIMIENTO PARA LA CERTIFICACION
DE CASAS CONDENADAS**

**MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
DEPARTAMENTO DE CONDENA Y REHABILITACION**

**PROCEDIMIENTO PARA LA CERTIFICACION DE CASAS
CONDENADAS**

Interesado (Propietario – Arrendatario, Apoderado Legal y otros)

1. Solicita Certificación de Casa Condenada mediante escrito en hoja 8 ½ x 13 habilitada con B/.4.00 en timbres fiscales.

**Dirección General de Arrendamiento
Secretaria**

2. Recibe la “**Solicitud de Certificación de Casa Condenada**”.

Director

3. Revisa la “**Solicitud de Certificación de Casa Condenada**” y la envía al Departamento de Condena y Rehabilitación.

Departamento de Condena y Rehabilitación

4. Localizan la información y expiden “**Certificación de Casa Condenada**” en la solicitud presentada.

Jefe

5. Da Visto Bueno a la Certificación.

Despacho del Director

6. Firma la “**Certificación de Casa Condenada**”.

Interesado

7. Paga en caja la suma de B/.2.00 en concepto de la Certificación.

Despacho del Director
Secretaria

8. Entrega la “**Certificación de Casa Condenada**” al Interesado.

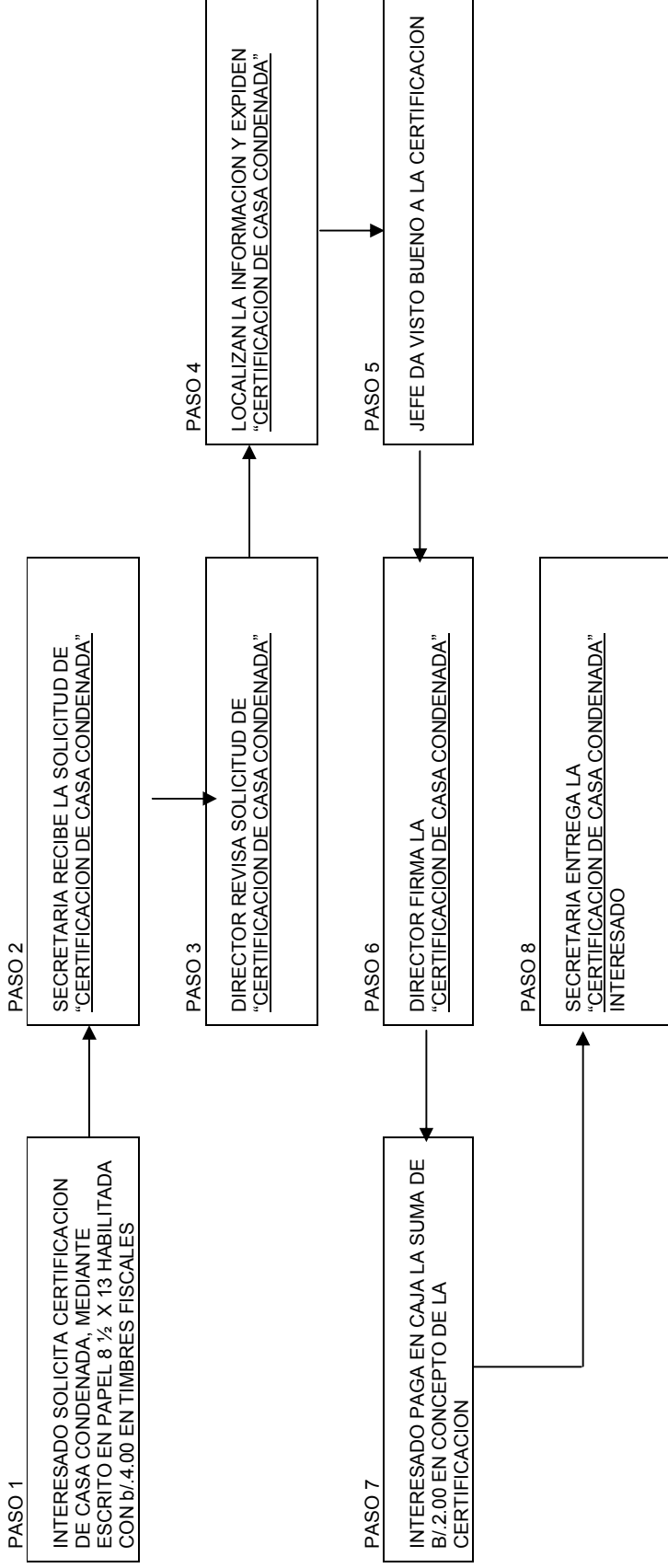
EEHN/RG/bdev 21/marzo/07.

PROCEDIMIENTO PARA LA CERTIFICACION DE CASAS CONDENADAS

FECHA: 21 DE MARZO 2007

PASOS: 8

INTERESADO PROPIETARIO – ARRENDATARIO APODERADO LEGAL Y OTROS	DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS DESPACHO DEL DIRECTOR	DEPARTAMENTO DE CONDENA Y REHABILITACION
--	--	---



BASE LEGAL

- Ley N° 98 de 4 de octubre de 1973, por la cual se reglamenta el procedimiento para condenar o rehabilitar casas en áreas urbanas.
- Ley N° 14 de 5 de mayo de 1982, por la cual se dictan medidas sobre custodia, conservación y administración del Patrimonio Histórico de la Nación.
- Ley N° 91 de 22 de diciembre de 1976, por la cual se regulan los Conjuntos Monumentales Históricos de Panamá Viejo, Portobelo y el Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá.
- Decreto Ley N° 9, por medio del cual se establece un régimen especial de incentivos para la restauración y puesta en valor del Conjunto Monumental Histórico del Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá.