

REPÚBLICA DE PANAMÁ
ASAMBLEA LEGISLATIVA
LEGISPAN

Tipo de Norma: DECRETO EJECUTIVO

Número: 122

Referencia: 122

Año: 1992

Fecha(dd-mm-aaaa): 05-11-1992

Título: POR EL CUAL SE ADOPTA Y ESTABLECE EL REGLAMENTO DE USO Y OPERACION DEL FONDO DE AHORRO HABITACIONAL, CREADO POR LA LEY 22 DE 29 DE JULIO DE 1991.

Dictada por: MINISTERIO DE VIVIENDA

Gaceta Oficial: 22173

Publicada el: 30-11-1992

Rama del Derecho: DER. ADMINISTRATIVO

Palabras Claves: Vivienda, Ministerio de Vivienda

Páginas: 8

Tamaño en Mb: 2.675

Rollo: 63

Posición: 1974

GACETA OFICIAL

ORGANO DEL ESTADO

AÑO LXXXIX

PANAMA, R. DE P., LUNES 30 DE NOVIEMBRE DE 1992

Nº 22.173

CONTENIDO

MINISTERIO DE VIVIENDA
DECRETO EJECUTIVO Nº 122
(De 5 de noviembre de 1992)

AVISOS Y EDICTOS

MINISTERIO DE VIVIENDA
DECRETO EJECUTIVO No. 122
(De 5 de noviembre de 1992)

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA,

en uso de sus facultades legales y,

CONSIDERANDO:

Que la Ley Nº 22 de 29 de julio de 1991 establece las bases de la Política Nacional de Vivienda, crea el FONDO DE AHORRO HABITACIONAL y el Organismo regulador del mismo;

Que el Artículo 2 de la Ley Nº 22 antes mencionado crea el CONSEJO NACIONAL DE VIVIENDA, adscrito al MINISTERIO DE VIVIENDA y le señala sus atribuciones;

Que entre las atribuciones del Consejo Nacional de Vivienda, está la de establecer las NORMAS DE USO Y OPERACION DEL FONDO DE AHORRO HABITACIONAL mediante el Reglamento correspondiente, el cual debe ser aprobado por el Organismo Ejecutivo, tal cual como se establece en el Ordinal 5 del Artículo 20 y el Artículo 45 de la Ley No. 22.

Que con fundamento en todo lo anterior expuesto,

RESUELVE

PRIMERO: Adoptar y establecer el REGLAMENTO DE USO Y OPERACION DEL FONDO DE AHORRO HABITACIONAL, según lo dispuesto en la Ley No. 22 de 29 de julio de 1991, a través de las siguientes normas:

" Reglamento de Uso y Operación del FONDO DE AHORRO HABITACIONAL".

TITULO I

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I

OBJETIVO

ARTICULO 1: El Desarrollo de la Política Nacional de Vivienda estará sustentado financieramente, entre otras cosas, por recursos del FONDO DE AHORRO HABITACIONAL creado por la Ley 22 de 29 de julio de 1991.

REPUBLICA DE PANAMA
ASAMBLEA LEGISLATIVA
SECRETARIA GENERAL
Sección de Impresiones

GACETA OFICIAL

ORGANO DEL ESTADO

Fundada por el Decreto de Gabinete Nº 10 de 11 de noviembre de 1903

REYNALDO GUTIERREZ VALDES
DIRECTOR

MARGARITA CEDEÑO B.
SUBDIRECTORA

OFICINA

Avenida Norte (Eloy Alfaro) y Calle 3a. Casa No. 3-12,
Edificio Casa Amarilla, San Felipe Ciudad de Panamá,
Teléfono 28-8631, Apartado Postal 2189
Panamá, República de Panamá

LEYES, AVISOS, EDICTOS Y OTRAS
PUBLICACIONES

NUMERO SUELTO: B/.0.40

Dirección General de Ingresos
IMPORTE DE LAS SUSCRIPCIONES
Mínimo 6 Meses en la República: B/.18.00
Un año en la República B/.36.00
En el exterior 6 meses B/.18.00, más porte aéreo
Un año en el exterior, B/.36.00, más porte aéreo

Todo pago adelantado

ARTICULO 2 : Los recursos del FONDO DE AHORRO HABITACIONAL serán utilizados principalmente en descontar hipotecas de viviendas de las Instituciones Autorizadas por el Consejo Nacional de Vivienda y demás transacciones establecidas en el artículo 52 de la Ley 22 de 29 de julio de 1991.

ARTICULO 3 : El Fondo de Ahorro Habitacional contará con los recursos señalados en el artículo 30 de la Ley 22 de 29 de julio de 1991 y además por las donaciones y contribuciones que se le hagan.

ARTICULO 4 : Los programas habitacionales que utilicen recursos del FONDO DE AHORRO HABITACIONAL comprenderán soluciones habitacionales completas, progresivas o complementarias, dentro de la República de Panamá, según lo establecido en el artículo 9 de la Ley 22 de 29 de julio de 1991.

ARTICULO 5 : Los programas habitacionales deberán estar dirigidas a satisfacer las necesidades económico-sociales de los beneficiarios objeto de atención en los sectores definidos en el Artículo 31 de la Ley 22.

CAPITULO II

DE LAS DEFINICIONES

ARTICULO 6 : Para los efectos del presente Reglamento, se adoptan las siguientes definiciones:

CONSEJO NACIONAL DE VIVIENDA: Organismo creado por el artículo 12 de la Ley No. 22 de 1991, adscrito al Ministerio de Vivienda, con funciones y objetivos señalados en dicha Ley, quien estará integrado por representantes del Sector Público y Privado y se identificará por las siglas "CONAVI".

FONDHABI: Sigla con que se denomina al "FONDO DE AHORRO HABITACIONAL" establecido por el artículo 27 de la Ley No. 22 del 29 de julio de 1991.

DIRECCION EJECUTIVA: Es la instancia que se encarga de la administración y las operaciones técnicas y financieras del FONDHABI, según la política y directrices del Consejo Nacional de Vivienda.

INSTITUCIONES AUTORIZADAS: Son todas aquellas instituciones debidamente aprobadas por el Consejo Nacional de Vivienda, para utilizar los recursos del Fondo de Ahorro Habitacional en soluciones habitacionales.

AREAS DE ASISTENCIA: Son aquellas definidas en el artículo 8 de la Ley 22 de 29 de julio de 1991.

INTERES: Es la suma o sumas que en cualquier forma o bajo cualquier nombre se cobren o paguen por el uso del dinero.

TASA DE INTERES PASIVA: Es el valor porcentual anualizado de interés pagado sobre el dinero captado. El mismo será calculado sobre los saldos adeudados en base a un año de trescientos sesenta y cinco/seis (365/366) días.

TASA DE INTERES ACTIVA: Es el valor porcentual anualizado de interés cobrado sobre el dinero colocado. El mismo será calculado sobre los saldos adeudados en base a un año de trescientos sesenta (360) días.

TASA DE INTERES DE INCENTIVO: Es la tasa de interés anualizado cobrado sobre el dinero colocado para soluciones habitacionales que el Consejo Nacional de Vivienda desea impulsar.

BENEFICIARIOS: Son aquellos definidos en el artículo 29 de la Ley 22 de 29 de julio de 1991.

CONTRIBUYENTES: Son aquellas personas que aportan el uno (1) por ciento de sus salarios al FONDHABI.

SEGURO DE DESGRAVAMEN: Un seguro de vida, que consiste en una disminución del monto asegurado, en relación directa a los saldos de los préstamos otorgados a medida que transcurre el tiempo de vigencia de la póliza.

CERTIFICADO ANUAL DEL CONTRIBUYENTE: Se denominará al documento en el cual el contribuyente mantendrá el registro de sus aportes y contenga el sello de verificación estampado por el FONDHABI.

TITULO II

DE LOS ORGANISMOS PARTICIPANTES

CAPITULO I

DEL CONSEJO NACIONAL DE VIVIENDA

ARTICULO 7 : El CONAVI revisará y recomendará periódicamente, la distribución de los recursos recibidos por el FONDHABI, entre los sectores de atención, establecidos en el artículo 31 y definidos en el artículo 8 de la Ley 22 de 29 de julio de 1991.

ARTICULO 8 : El CONAVI aprobará la distribución de sus recursos entre las Instituciones Autorizadas que deseen participar.

ARTICULO 9 : En base a la recomendación del CONAVI, la Comisión Bancaria Nacional fijará la tasa de interés activa a los beneficiarios de los recursos del FONDHABI la cual no podrá ser inferior al costo global de los recursos del FONDHABI.

ARTICULO 10 : El CONAVI podrá recomendar una tasa de interés de incentivo, a través de las Instituciones Autorizadas, para aquellos tipos de soluciones que se desee impulsar.

ARTICULO 11 : El CONAVI tendrá competencia para negociar o establecer, según sea el caso, la tasa de interés pasiva.

CAPITULO II

DE LAS INSTITUCIONES AUTORIZADAS

ARTICULO 12 : Para obtener del CONAVI la condición de Institución Autorizada, la sociedad deberá presentar los siguientes documentos:

- a) Copia autenticada de su Pacto Social y estatutos, con sus respectivas enmiendas si las hubiere.
- b) Copia del Estado Financiero auditado al cierre del periodo fiscal de la sociedad.
- c) Copia del Estado Financiero Interino, con cierre dentro de los noventa (90) días anteriores a la fecha de la solicitud, debidamente preparado por un contador público autorizado.
- d) Certificación de la vigencia de su licencia de operación emitida por la Comisión Bancaria Nacional o el Banco Hipotecario Nacional o por el organismo supervisor correspondiente, según el caso.
- e) Cualesquiera otros documentos que establezca la ley o el CONAVI.

ARTICULO 13 : Al considerar la solicitud de autorización, el CONAVI ordenará que se hagan las investigaciones que considere necesarias, a fin de comprobar la autenticidad de los documentos presentados, la situación financiera, suficiencia y experiencia operativa, y cualesquiera otros elementos que sean necesarios.

ARTICULO 14 : La autorización otorgada por el CONAVI, será notificada mediante resolución y dicha autorización no podrá ser transferida a otra sociedad, sin aprobación previa del CONAVI.

ARTICULO 15 : Las Instituciones Autorizadas por el CONAVI tendrán la responsabilidad de calificar a los beneficiarios de los recursos del FONDHABI.

ARTICULO 16 : Las Instituciones Autorizadas mantendrán activos hipotecarios y/o líquidos, libre de gravámenes, en la República de Panamá equivalentes a un porcentaje de los recursos recibidos del FONDHABI. Dicho porcentaje será determinado por el CONAVI de acuerdo a las condiciones económicas o financieras nacionales, será igual para todas las Instituciones Autorizadas, y no excederá al cien por ciento (100%) de los recursos proporcionados por el FONDHABI.

PARAGRAFO: Las Instituciones Autorizadas podrán descontar hipotecas, siempre y cuando mantengan en activos hipotecarios y/o líquidos, un porcentaje no menor del veinticinco por ciento (25%) del saldo de las hipotecas descontadas con el FONDHABI.

ARTICULO 17 : Las Instituciones Autorizadas, estarán en la obligación de exigir un seguro de desgravamen y un seguro habitacional a los beneficiarios en aquellos proyectos en que se utilicen recursos recibidos del FONDHABI.

PARAGRAFO: La póliza de desgravamen y la de seguro habitacional de las hipotecas que descuenten las Instituciones Autorizadas, deberán estar endosadas a favor del FONDHABI en los términos que establezca el CONAVI, a través de la Dirección Ejecutiva.

ARTICULO 18 : Toda Institución Autorizada estará en la obligación de presentar a la Dirección Ejecutiva del FONDHABI, cuando éste lo solicite por escrito, una relación contable de las operaciones de la misma con recursos del FONDHABI, tales como escrituras, comprobantes contables y otros que evidencien estas operaciones.

ARTICULO 19 : El CONAVI podrá suspender o cancelar la condición de Institución Autorizada, de comprobarse que dicha Institución ha incumplido las disposiciones del presente reglamento o de la Ley 22 de 29 de julio de 1991.

PARAGRAFO: Para los efectos de este artículo el Consejo Nacional de Vivienda, por conducto de la Dirección Ejecutiva, aplicará las sanciones señaladas en el capítulo V, del título III de la Ley 22 de 29 de julio de 1991, y en las disposiciones reglamentarias que para tales efectos dicte el Órgano Ejecutivo.

ARTICULO 20 : Antes de suspender o cancelar la condición de Institución Autorizada, el CONAVI notificará personalmente a la Institución su propósito de suspenderla o cancelarla con especificación de las causales respectivas y ésta gozará de un término de quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha de la notificación, para exponer las razones por las cuales la acción propuesta no debe ser tomada, acompañando las pruebas que estime convenientes. Al vencimiento del término, el CONAVI, mediante resolución motivada, decidirá lo que sea de lugar.

PARAGRAFO: La Resolución que dicte el CONAVI, admitirá en la vía gubernativa únicamente el recurso de reconsideración y de apelación, ante el propio CONAVI, para lo cual el afectado dispondrá de un término de cinco (5) días hábiles a partir de su notificación.

TITULO III

DE LAS OPERACIONES FINANCIERAS DEL FONDHABI

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 21: Los recursos del Fondo serán utilizados de acuerdo a lo establecido en la Ley 22 de 29 de Julio de 1991 y conforme a las normas de uso y operación del fondo aprobadas por el Consejo Nacional de Vivienda.

ARTICULO 22 : Los recursos provenientes de las fuentes definidas en el artículo 30 de la Ley 22 antes mencionada y demás recursos líquidos que genere el FONDHABI, serán depositados en el BANCO NACIONAL DE PANAMA en una cuenta especial bajo el nombre de "FONDO DE AHORRO HABITACIONAL".

ARTICULO 23 : Contra la cuenta especial a que se refiere el artículo anterior, podrán girar conjuntamente, el Presidente del CONAVI y un funcionario designado por la Contraloría General de la República.

PARAGRAFO: Oportunamente, el CONAVI determinará, en que cuantas subsidiarias, otros funcionarios tendrán derecho a firma y su forma.

ARTICULO 24 : El plazo de amortización del financiamiento para los programas habitacionales no excederá los términos y condiciones señalados en la Constitución y en las leyes pertinentes.

ARTICULO 25 : EL CONAVI establecerá periódicamente, los términos y condiciones para todo uso de recursos, ya sea Inversiones, préstamos, colocaciones de excedentes líquidos en los mercados locales, descuento de hipotecas, y cualesquiera otras operaciones.

CAPITULO II

DEL DESCUENTO DE HIPOTECAS

ARTICULO 26 : El CONAVI aprobará los formularios y documentos, preparados por la Dirección Ejecutiva del FONDHABI, que deberán presentar las Instituciones Autorizadas para solicitar recursos del FONDHABI y el procedimiento para la entrega de dichos fondos a las mismas.

ARTICULO 27 : Serán hipotecas elegibles para ser descontadas aquellas que cumplan con los siguientes requisitos:

- 1) Las Hipotecas Residenciales cuyo plazo de amortización no exceda de treinta (30) años.
- 2) Las Hipotecas Residenciales cuyos prestatarios se encuentren al día en el pago de sus mensualidades.
- 3) Las Hipotecas Residenciales que tengan más de un (1) año de haber sido desembolsadas.

ARTICULO 28 : El CONAVI aceptará para su descuento grupos de hipotecas por un monto no menor de \$200,000 por transacción.

ARTICULO 29 : El CONAVI determinará el porcentaje de descuento del valor de las hipotecas, el cual no excederá del noventa por ciento (90%) de la misma.

ARTICULO 30 : El CONAVI establecerá y revisará periódicamente las tasas de interés para las operaciones de descuento, basado en la disponibilidad de fondos y las tasas de interés prevalecientes en el mercado de capitales.

ARTICULO 31 : Para recibir recursos del FONDHABI, las Instituciones Autorizadas identificarán una cartera hipotecaria, que cumpla con las condiciones mencionadas en el artículo 27 de este reglamento, como garantía de los recursos y a las hipotecas les será anotada la marginal correspondiente en el Registro Público.

ARTICULO 32 : La Institución Autorizada deberá sustituir con un monto equivalente de hipotecas, en el caso de que cualesquiera de las hipotecas identificadas como garantía con el FONDHABI, dejara de cumplir con los requisitos establecidos originalmente para su descuento.

ARTICULO 33 : La Institución Autorizada deberá entregar, trimestralmente, al FONDHABI una certificación de que todas las hipotecas identificadas como garantía cumplen, a la fecha de dicha certificación, con todos los requisitos de elegibilidad enunciados en el artículo 27 de este reglamento. Esta certificación deberá ser firmada por el representante legal de la Institución Autorizada.

ARTICULO 34 : Ninguna Institución Autorizada podrá tener operaciones acumuladas por un porcentaje mayor del veinticinco por ciento (25%) de la totalidad de los activos del FONDHABI.

TITULO IV

DE LOS BENEFICIARIOS Y CONTRIBUYENTES DEL FONDHABI

CAPITULO I

DE LOS BENEFICIARIOS

ARTICULO 35 : Serán beneficiarios del Fondo de Ahorro Habitacional los señalados en el artículo 29 del capítulo III, título III de la Ley 22 de 29 de julio de 1991.

ARTICULO 36 : La calificación de los beneficiarios, la tramitación, aprobación y cobro de los préstamos individuales, será riesgo y responsabilidad de las Instituciones Autorizadas.

ARTICULO 37 : La aprobación del préstamo y el desembolso del mismo al beneficiario implica que la Institución Autorizada ha cumplido con las disposiciones de la Ley, éste Reglamento y demás normas emitidas por el CONAVI.

ARTICULO 38 : Todo beneficiario deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- 1- Ser panameño, por nacimiento o adopción, y mayor de edad.
- 2- Para los extranjeros, tener la condición de residente otorgada por las autoridades competentes, y tener más de cinco (5) años de residir en el país.
- 3- Las asociaciones cooperativas de viviendas, cuando se trate de financiamiento de programas habitacionales.
- 4- Presentar Certificado de No Propiedad expedido por el Registro Público. En caso de tener propiedad, se deberá justificar el propósito de la solicitud de recursos con base a la normativa que se establezca al respecto.
- 5- Cumplir con toda otra exigencia y requisito legal, que pudiera establecer el CONAVI para la adquisición de una solución habitacional.

CAPITULO II

DE LOS CONTRIBUYENTES

ARTICULO 39 : Todas aquellas materias relativas a los contribuyentes se reglamentarán posteriormente, en caso que se considere necesaria esta reglamentación.

PARAGRAFO: Mientras el FONDHABI no tenga las estructura administrativa y el equipo adecuado, no podrá recibir aportes del contribuyente.

TITULO V

CAPITULO I

DE LA FISCALIZACION Y CONTROLES DE LOS RECURSOS

ARTICULO 40 : Con el fin de cumplir con lo preceptuado en la Ley 22 de 29 de julio de 1991, las Instituciones Autorizadas deberán enviar trimestralmente a la Dirección Ejecutiva del CONAVI, en los formularios que ésta prescriba, un informe detallado sobre la utilización de los recursos suministrados por el FONDHABI.

ARTICULO 41 : En cada ocasión en que se soliciten recursos del FONDHABI, las Instituciones Autorizadas deberán presentar a la Dirección Ejecutiva del CONAVI un Balance de Situación Interino al cierre de sus operaciones del trimestre anterior.

ARTICULO 42 : Dentro de los cuatro (4) meses siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal, las Instituciones Autorizadas enviarán sus correspondientes Estados Financieros, firmados por el Representante Legal o Apoderado General y dichos estados financieros deberán estar auditados por Contadores Públicos Autorizados, que enviarán a la Dirección Ejecutiva del CONAVI.

ARTICULO 43 : Los informes y sus detalles, en la forma prescrita por la Dirección Ejecutiva, al ser suministrados con arreglo al artículo anterior, tendrán carácter de confidencial. Las informaciones obtenidas por el CONAVI, a través de la Dirección Ejecutiva del CONAVI, en el ejercicio de sus funciones, no podrán ser reveladas a ninguna persona o autoridad, salvo si le fuere exigida judicialmente conforme a las disposiciones legales vigentes.

PARAGRAFO: Todo infractor a esta disposición será acreedor a sanciones disciplinarias, sin perjuicio de las responsabilidades penales y civiles que correspondan.

ARTICULO 44 : La Dirección Ejecutiva del CONAVI verificará que las Instituciones Autorizadas inviertan los fondos recibidos en concepto de descuento de hipotecas, dentro de un plazo máximo de dieciocho (18) meses.

PARAGRAFO: Dicho plazo se calculará a partir de la fecha en que las Instituciones Autorizadas reciban los Fondos de parte del FONDHABI.

ARTICULO 45 : Las Instituciones Autorizadas deberán compensar al FONDHABI con el equivalente al uno (1) por ciento (1%) del saldo no invertido después de dieciocho (18) meses de haber recibido los fondos.

TITULO VI

CAPITULO I

DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 46 : Las reglamentaciones que resulten acordadas serán emitidas mediante resolución del CONAVI, y surtirán sus efectos una vez sean aprobadas por el Órgano Ejecutivo y debidamente promulgadas.

ARTICULO 47: Las operaciones del Fondo se iniciarán a partir de la fecha en que se aprueben las normas de uso y operación del fondo, previstas en el Título III, Capítulo VI de la Ley 22 de 29 de julio de 1991.

SEGUNDO: Este reglamento empezará a regir a partir de su promulgación.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Numeral 5 del Artículo 20 de la Ley 22 de 29 de julio de 1991; Artículo 179, Ordinal 14 de la Constitución.

Dado en la ciudad de Panamá, a los cinco días del mes de noviembre de mil novecientos noventa y dos (1992).

COMUNIQUESE Y CUMPLASE
GUILLERMO ENDARA GALIMANY
Presidente de la República
GUILLERMO E. QUIJANO JR.
Ministro de Vivienda