

REPÚBLICA DE PANAMÁ
ASAMBLEA LEGISLATIVA
LEGISPAN
LEGISLACIÓN DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ

Tipo de Norma: DECRETO EJECUTIVO

Número: 20

Referencia:

Año: 2003

Fecha(dd-mm-aaaa): 11-08-2003

Título: POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY N° 38 DE 30 DE ABRIL DE 2003.

Dictada por: MINISTERIO DE VIVIENDA

Gaceta Oficial: 24866

Publicada el: 14-08-2003

Rama del Derecho: DER. ADMINISTRATIVO

Palabras Claves: Préstamos, Bancos e instituciones financieras

Páginas: 9

Tamaño en Mb: 0.417

Rollo: 530

Posición: 130

**RESUELTO DRH N° 078
(De 29 de julio de 2003)**

LA SUPERINTENDENTE DE BANCOS INTERINA
en uso de sus facultades legales, y

CONSIDERANDO:

Que a través de Resolución JD Resolución JD No. 07-2003 de diecisiete (17) de julio de dos mil tres (2003), la suscrita, Lic. MARIA ROSAS DE TILE, Secretaria General de la Superintendencia de Bancos, ha sido designada como Superintendente Interina, a partir del veintinueve (29) de julio al dos (2) de agosto de dos mil tres (2003):

Que, de conformidad con el Artículo 13 del Decreto Ley 9 de 26 de febrero de 1998, el Superintendente tiene a su cargo la administración y el manejo de las gestiones diarias de la Superintendencia, y

Que, de conformidad con lo dispuesto en el Numeral 16 de Artículo 17 del Decreto Ley 9 de 26 de febrero de 1998, se atribuye a la Superintendente de Bancos -entre otras facultades- nombrar a los funcionarios de la Superintendencia,

RESUELVE:

ARTÍCULO UNICO: Designar a la Licenciada IRIANA DEDDANE TARTE, Secretaria General Encargada, a partir del veintinueve (29) de julio al dos (2) de agosto de dos mil tres (2003) o hasta que se reintegre a sus funciones la Secretaria General titular.

Dado en la Ciudad de Panamá, a los veintinueve (29) días del mes de julio de dos mil tres (2003).

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

MARIA ROSAS DE TILE
Superintendente Interina

MINISTERIO DE VIVIENDA
DECRETO EJECUTIVO N° 20
(De 11 de agosto de 2003)

"POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY No. 38 DE 30 DE ABRIL DE 2003".

LA PRESIDENTA DE LA REPÚBLICA,

En uso de sus facultades legales;

DECRETA:

CAPÍTULO I

REGISTRO

DE LAS DEFINICIONES

ARTÍCULO 1: Para la aplicación de la Ley No.38 de 30 de abril de 2003 y de la presente Reglamentación se adoptarán las siguientes definiciones:

Banco: BANCO HIPOTECARIO NACIONAL

Gerencia de Crédito: Gerencia de Crédito del Banco Hipotecario Nacional

Préstamos Hipotecarios Facturados: Crédito otorgado por el Banco Hipotecario Nacional y/o Ministerio de Vivienda para la adquisición de una vivienda o apartamento, el cual se encuentra debidamente registrado en el sistema o archivos de El Banco.

Morosidad: Incumplimiento en el pago de sus mensualidades.

Cargos Mensuales adicionales: Intereses y amortización mensuales adicionales a las mensualidades vencidas.

Plazo: Término o tiempo señalado para el pago de un préstamo hipotecario facturado.

Plan quinquenal: Programa de pago, cuyas mensualidades varían cada 5 años hasta la cancelación de sus préstamos.

Plan especial de pago a largo plazo: Programa de pago con plazo de más de 30 años.

Saldo capital: Monto o cantidad de dinero que los deudores de un préstamo quedan debiendo a El Banco, después de los respectivas amortizaciones.

Lotes y locales comerciales: Son aquellos bienes inmuebles de uso no residencial.

Cancelación mínima: El pago, a lo largo de la vigencia del préstamo, de por lo menos 301 mensualidades.

Gastos notariales: Es la suma de dinero que se requiere pagar o cancelar al Banco Hipotecario Nacional, para la confección de la respectiva Escritura Pública y, su posterior inscripción en el Registro Público.

Régimen de Propiedad Horizontal o Propiedad de Unidades Departamentales: Sistema de Propiedad especial que constituida sobre unidades departamentales, conjunto, edificio o edificios, divididos por pisos o locales, susceptibles de aprovechamiento independiente y con acceso a la vía pública, atribuye a sus titulares, previo cumplimiento de los trámites legales

correspondientes, un derecho singular exclusivo sobre los mismos, además de un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos comunes del inmuebles.

Mejora Habitacional o de Materiales: Es el monto o suma de dinero que factura El Banco, de manera individual a cada prestatario, en virtud del financiamiento u otorgamiento de materiales de construcción por parte del Ministerio de Vivienda.

Condonación de intereses vencidos: Perdonar la deuda que, en concepto de intereses morosos o atrasados, mantenían los préstamos de materiales o mejora habitacional facturados antes del 1 de enero de 1998.

Exoneración de intereses: Liberar a una persona que mantiene un préstamo de materiales, de la obligación del pago de los intereses futuros.

CAPÍTULO II DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

SECCIÓN PRIMERA DE LOS REQUISITOS Y DEL PROCEDIMIENTO

ARTÍCULO 2: Para recibir el beneficio, por parte del Banco Hipotecario Nacional, de la cancelación del saldo adeudado de sus préstamos, a que se refiere el artículo 1 de la Ley No.38, los prestatarios deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Que los préstamos hipotecarios se encuentren facturados y sean de uso residencial.
2. Que dichos préstamos hayan cumplido 25 años o más, desde su facturación.
3. Que hayan sido facturados por montos iniciales de hasta Diez Mil Balboas (B/.10,000.00).
4. Que no mantengan morosidad.
5. Que tengan canceladas, como mínimo, trescientas un (301) mensualidades.

ARTÍCULO 3: Para determinar los prestatarios que cumplen con los requisitos establecidos en el artículo precedente, se implementará el siguiente procedimiento:

1. La Gerencia de Crédito del Banco Hipotecario Nacional revisará contra expediente el listado emitido por la Gerencia de Sistemas para verificar si estos cumplen con los requisitos contemplados en la Ley.
2. La Gerencia de Crédito remitirá el listado a la Asesoría de Relaciones Públicas para la publicación a los posibles beneficiarios.

3. La Gerencia de Crédito, comunicará a las Sucursales los posibles prestatarios de préstamos hipotecarios, bajo las condiciones descritas en el artículo anterior del presente Decreto que se acogen a los beneficios de la Ley.
Una vez verificado el listado, la Gerencia de Crédito instruirá a la Gerencia de Sistemas, para que proceda a suspender los cargos y se remitirá el listado a cada una de las Sucursales.
4. Los posibles prestatarios beneficiados, presentarán solicitud por escrito ante las Sucursales y/o Gerencia de Crédito de acuerdo al formulario establecido.
5. Las solicitudes recibidas en las Sucursales serán remitidas a la Gerencia de Crédito para su debida verificación.
6. El analista de crédito de la oficina central, verificará que se cumplan con los requisitos tomando en consideración la documentación remitida por la Sucursal y el contenido en los expedientes de los prestatarios correspondientes.
De no haber objeción, remitirá la documentación o expediente al Auditor designado por la Gerencia de Auditoría Operativa, quien lo refrendará con un Visto Bueno. Posteriormente, el Auditor devolverá el expediente al analista de crédito.

El Analista de Crédito revisará y ordenará la suspensión del descuento directo, en los casos que lo amerite, mediante nota escrita a la unidad de Descuento Directo de la Sucursal de la Exposición y/o al Departamento de cobros de la Gerencia de Operaciones.
7. La Gerencia de Crédito comunicará a la Gerencia de Sistema y al Departamento de Seguros que proceda al registro de la cancelación de los préstamos beneficiados para los fines pertinentes.
8. El analista de crédito solicitará a la Notaría Especial del Banco Hipotecario Nacional que proceda a la confección de la Escritura correspondiente.
La Notaría Especial verificará que sobre todos las Escrituras se hayan pagado los gastos notariales y los demás cargos en que se incurra para la inscripción.
9. Los prestatarios de préstamos hipotecarios de los bienes Inmuebles que no han sido incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal, y de aquellos proyectos que no tengan plano general aprobado, se les otorgará una certificación de cancelación del préstamo en referencia, emitida por la Gerencia de Crédito y refrendada por el Gerente General, hasta tanto se efectúen los trámites de rigor.
10. Las solicitudes que se presenten con objeciones respecto al registro de los pagos, serán remitidas a la Gerencia de la Sucursal a la que pertenece el préstamo hipotecario para su debido análisis.

ARTÍCULO 4: Para recibir el beneficio, por parte del Banco Hipotecario Nacional, de la cancelación del saldo adeudado de sus préstamos, a que se refiere el artículo 2 de la Ley No.38, los prestatarios que mantengan morosidad deberán cancelar las mismas en un plazo no mayor de 30 meses, además de cumplir con los requisitos descritos en los numerales 1, 2, 3 y 5 del artículo 2 de la presente Reglamentación.

ARTÍCULO 5: Para determinar los prestatarios que cumplen con los requisitos aludidos en el artículo precedente, el Banco Hipotecario Nacional, a través de la Gerencia de Crédito, conjuntamente con las Gerencias correspondientes, procederá a lo siguiente:

1. La Gerencia de Crédito verificará, los préstamos morosos que cumplan con los requisitos de Artículo 2, de la Ley N°38 del 30 de abril de 2003 .
2. La Gerencia de Crédito remitirá los listados de los préstamos con excepción de los cargos de las primas de seguro a la Gerencia de Sistemas para su debido procesamiento.
3. Una vez procesada la información de suspensión de los cargos mensuales, con excepción de las primas de seguros, por la Gerencia de Sistemas esta remitirá el listado de los préstamos morosos a la Gerencia de Crédito .
4. La Gerencia de Crédito remitirá el listado a las Sucursales para que efectúen los arreglos de pagos por un período máximo de treinta (30) meses, contados a partir de la entrada en vigencia de la Ley 38.
5. La Gerencia de Asesoría Legal a través del Departamento Legal promoverá la suspensión por el término de 30 meses de los procesos por morosidad sobre los préstamos a los que se refiere la Ley 38, que se hubiesen iniciados por la vía administrativa y que no se encuentran ejecutoriados.
6. En el caso de los préstamos hipotecarios aludidos que se encuentren bajo la Jurisdicción coactiva y antes de ordenado el remate del bien inmueble, se suspenderá el proceso y el demandado, deberá celebrar un arreglo de pago con el funcionario ejecutor, para la cancelación del monto total moroso en un plazo máximo de treinta (30) meses.
7. Los prestatarios en referencia se presentarán ante las sucursales y/o Casa Matriz del Banco quienes coordinarán con la Sucursal que maneja la cartera a la que corresponde el caso, establecerán los parámetros y las fechas estipuladas de acuerdo a cada caso en particular, buscando que previo o dentro del término de treinta (30) meses cumplan con el pago total de la morosidad a partir de la entrada en vigencia de la Ley, para solicitar sus respectivos arreglos de pago, descuentos directos o cobros por ventanillas.
8. Una vez cancelada la respectiva morosidad, se procederá a aplicar los numerales 7,8 y 9 del artículo 3, del presente Decreto.

ARTÍCULO 6: Si el prestatario que mantiene morosidad no cancela la misma, en el plazo de treinta (30) meses establecido, se le aplicarán a la cuenta todas las mensualidades que fueron dejadas de pagar en dicho período y se procederá de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Préstamos Hipotecarios del Banco Hipotecario Nacional y en las demás normas vigentes aplicables.

PARÁGRAFO TRANSITORIO: Todo prestatario que, de conformidad con los registros del Banco Hipotecario Nacional, no cumpla con los requisitos aludidos, podrá presentar prueba en contrario, con el fin de que se verifique si es beneficiario o no de la Ley 38 de 30 de abril de 2003.

CAPÍTULO III

DE LOS PRÉSTAMOS QUINQUENALES Y PRÉSTAMOS ESPECIALES A LARGO PLAZO

SECCIÓN PRIMERA DE LOS REQUISITOS Y DEL PROCEDIMIENTO

ARTÍCULO 7: El Banco Hipotecario Nacional reducirá la tasa de interés de los préstamos hipotecarios facturados bajo los regímenes de pago denominados plan quinquenal y plan especial de pago a largo plazo, respectivamente, a una tasa de interés de tres por ciento (3%) anual, sobre el saldo de capital.

En virtud de lo anterior, el saldo de capital por pagar será cancelado por el prestatario, en un período de tiempo que no exceda de lo establecido en el Reglamento de Préstamos Hipotecarios, contado a partir de la vigencia de la Ley 38 del 30 de abril del 2003.

Para tales efectos, previa solicitud por escrito del prestatario, el Banco Hipotecario Nacional ejecutará el sistema seleccionado, entre las alternativas que se detallan a continuación:

- a. Mantener la mensualidad establecida, previa a la entrada en vigencia de la Ley, para que el excedente que resulte de la rebaja de los intereses, se aplique en concepto de amortización a capital.
- b. Reconstitución del préstamo, en atención a la condición socio-económica de cada prestatario, a través del refinanciamiento del saldo de capital, de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Reglamento de Préstamos Hipotecarios del Banco Hipotecario Nacional.

PARÁGRAFO TRANSITORIO: Cuando el interesado no presente solicitud por escrito manifestando la opción que elige para la cancelación del saldo de capital, o en el evento que, haya elegido la alternativa enunciada en el acápite b), y no cumpla con los requisitos establecidos para esos fines, el Banco Hipotecario Nacional mantendrá el cobro de las mensualidades de que trata el acápite a), del presente artículo.

CAPÍTULO IV**DE LOS PRÉSTAMOS DE MEJORA HABITACIONAL O PRÉSTAMOS DE MATERIALES****SECCIÓN PRIMERA****DE LOS REQUISITOS Y DEL PROCEDIMIENTO**

ARTÍCULO 8: Los prestatarios con préstamos para mejora habitacional o préstamos de materiales facturados, por el Banco Hipotecario Nacional, con anterioridad al primero (1º) de enero de mil novecientos noventa y ocho (1998), sólo pagarán los saldos adeudados a capital y primas de seguro, ya que se le condonarán los intereses vencidos y exonerarán los intereses por aplicar en el resto del plazo de dicho préstamo.

Para la cancelación del respectivo saldo capital, previa solicitud por escrito del prestatario, el Banco Hipotecario Nacional ejecutará el sistema seleccionado, entre las alternativas que se detallan a continuación:

- a. Mantener la mensualidad establecida, previa a la entrada en vigencia de la Ley, para que la suma exonerada en concepto de intereses, se aplique como amortización a capital.
- b. Reconstitución del préstamo, en atención a la condición socio-económica de cada prestatario, a través del refinanciamiento del saldo de capital, de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Reglamento de Préstamos Hipotecarios del Banco Hipotecario Nacional.

PARÁGRAFO TRANSITORIO: Cuando el interesado no presente solicitud por escrito manifestando la opción que elige para la cancelación del saldo de capital, o en el evento que, haya elegido la alternativa enunciada en el acápite b), y no cumpla con los requisitos establecidos para esos fines, el Banco Hipotecario Nacional mantendrá el cobro de las mensualidades de que trata el acápite a), del presente artículo.

CAPÍTULO V**DE LA INCORPORACIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL O PROPIEDAD DE UNIDADES DEPARTAMENTALES****SECCIÓN PRIMERA****DE LOS REQUISITOS Y DEL PROCEDIMIENTO**

ARTÍCULO 9: Se exceptúa al Banco Hipotecario Nacional del cumplimiento de los requisitos contenidos en las normas y regulaciones del Régimen de Propiedad

Horizontal o de Propiedad de Unidades Departamentales, para la incorporación a dicho Régimen de los edificios conformados por apartamentos facturados por esa entidad bancaria, a través de préstamos hipotecarios.

La incorporación de estos edificios al Régimen de Propiedad Horizontal será aprobada mediante Resolución emitida por el Ministerio de Vivienda.

ARTÍCULO 10: Para el trámite de las solicitudes de incorporación de que trata el artículo inmediatamente anterior, la Gerencia Técnica en coordinación con la Gerencia de Asesoría Legal del Banco Hipotecario Nacional, presentará a la Dirección de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda, lo siguiente:

- a. Poder
- b. Memorial de Solicitud
- c. Plano debidamente aprobados por el Municipio correspondiente
- d. Proyecto de Reglamento de Copropietarios.

CAPÍTULO VI

DE LOS TRASPASOS

ARTÍCULO 11: En el caso que los prestatarios originales con préstamos hipotecarios a los que se refieren los artículos 1 y 2 de la Ley, hayan traspasado a favor de terceros sus derechos y obligaciones sobre los referidos préstamos, dichos prestatarios serán favorecidos con el beneficio otorgado por la Ley, cuando cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 2, numeral 3 y 5, y artículo 4 de la reglamentación.

CAPÍTULO VII

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 12: Aquellos prestatarios que le fueron condonadas sus morosidades en virtud de la aplicación de la Ley 12 de 10 de abril de 1997, que deseen ser beneficiados con la Ley, podrán efectuar los pagos hasta cancelar como mínimo las trescientas una (301) cuotas a que se refiere el numeral 5 del artículo 2 de la presente reglamentación dentro un período no mayor de treinta (30) meses.

ARTÍCULO 13: A partir de la entrada en vigencia de la Ley, el Banco Hipotecario Nacional no efectuará devoluciones, a los prestatarios beneficiados con la Ley, de los dineros pagados, en concepto de capital e intereses, con antelación a su implementación.

ARTÍCULO 15: Sin perjuicio de lo indicado en el artículo precedente, el Banco Hipotecario Nacional, sólo efectuará devoluciones de los montos pagados por los prestatarios beneficiarios de la Ley, efectuados, con posterioridad a la entrada en vigencia de la misma, por descuento directo o ventanilla, transcurridos sesenta (60) días calendarios.

ARTÍCULO 16: Este Decreto comenzará a regir a partir de su promulgación en la Gaceta Oficial.

Dado en la ciudad de Panamá, a los ocho (8) días del mes de agosto de dos mil tres (2003).

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

MIREYA MOSCOSO
Presidenta de la República

MIGUEL CARDENAS
Ministro de Vivienda

COMISION NACIONAL DE VALORES
OPINION Nº 6-2003
(De 29 de julio de 2003)

TEMA: Se ha solicitado a la Comisión Nacional de Valores sentar su posición administrativa al respecto de la viabilidad jurídica de declarar la terminación del registro de un emisor en la Comisión, cuando dicho emisor tenga 50 o más accionistas domiciliados en Panamá que sean propietarios efectivos de no menos del 10% del capital pagado de dicho emisor, fundando dicha cancelación en la excepción prevista en el artículo 69 de Decreto Ley 1 de 1999.

SOLICITANTE: La firma forense **FABREGA, BARSALLO, MOLINO & MULINO**, en su propio nombre y representación (Licenciado Juan Pablo Fábrega).

CRITERIO DEL SOLICITANTE: Se transcribe a continuación la posición del solicitante al respecto del tema objeto de la presente Opinión:

"Nuestra opinión es afirmativa, en el sentido de que accionistas representen el 75% del capital de la sociedad inscrita en la Comisión Nacional de Valores si pueden aprobar la cancelación del referido registro, aun (sic) cuando el artículo 81 del Decreto Ley No.1 de 1999 no contemple este supuesto como presupuesto para autorizar la cancelación del registro de una sociedad inscrita en la Comisión Nacional de Valores.

Fundamentamos Nuestra Opinión en las siguientes consideraciones:

PRIMERO: *Aun cuando pudiera afirmarse que el artículo 69 del Decreto Ley No.1 de 1999 se refiere a entidades no registradas, y no a sociedades registradas y que pretenden dar por terminado su registro ante la Comisión Nacional de Valores y que es el artículo 81 de dicha norma legal la que regula la terminación de registro de una sociedad inscrita en la Comisión Nacional de Valores, nada impide que la excepción del artículo en comento pueda aplicarse de manera complementaria al artículo 81. Pretender negar la aplicación complementaria de dicha norma sería cometer un error de interpretación sistemática a las normas legales que regulan el Registro y la Cancelación de Valores que contempla el Decreto Ley No.1 de 1999. Las normas legales no pueden interpretarse de manera textual y aislada. Las mismas deben interpretarse en forma integral, en su conjunto, como un todo, de acuerdo con una lógica jurídica, para que tenga como resultado un sentido coherente la aplicación de la norma. Tal cual está redactado el artículo 81 del Decreto Ley 1 de 1999, está claro, por razón de su numeral 4, que las condiciones de terminación señaladas en la misma NO son taxativas, sino meramente enunciativas. Si se observa este numeral 4, el mismo simplemente señala como condición que le emisor " PRESENTE A LA COMISION UNA SOLICITUD DE TERMINACION DE REGISTRO Y CUMPLA CON LOS PROCEDIMIENTOS QUE SOBRE LA MATERIA DICTE LA COMISION".*