

REPÚBLICA DE PANAMÁ
ASAMBLEA LEGISLATIVA
LEGISPAN

Tipo de Norma: LEY

Número: 39

Referencia:

Año: 1984

Fecha(dd-mm-aaaa): 08-11-1984

Título: POR LA CUAL SE REORGANIZA EL BANCO HIPOTECARIO NACIONAL.

Dictada por: CONSEJO NACIONAL DE LEGISLACION

Gaceta Oficial: 20187

Publicada el: 19-11-1984

Rama del Derecho: DER. ADMINISTRATIVO, DER. COMERCIAL

Palabras Claves: Banca, Bancos e instituciones financieras, Instituciones del Estado

Páginas: 6

Tamaño en Mb: 0.144

Rollo: 17

Posición: 1790

res solidarios del mismo en caso de sobregiro o saldo deudor de la cuenta por la cantidad debida al Banco en ese concepto.

2. La firma de todos los cuenta-habientes se requiere para retirar fondos, ordenar pagos, cerrar la cuenta, revocar o suspender retiros de fondos y órdenes de pago, ceder o gravar los derechos derivados de la cuenta y lo demás que los cuenta-habientes y Banco acuerden.

3. La orden de embargo, secuestro, suspensión o retención de pagos decretada por la autoridad competente sobre los fondos de uno o más de los cuenta-habientes en dicha cuenta sólo recae sobre la parte alícuota que le corresponde al afectado por dicha orden hasta el monto de la suma indicada en la misma. El saldo de esta parte alícuota no afectado por la orden, si lo hubiera, así como la parte alícuota de los cuenta-habientes no afectados por la mencionada orden, siguen las normas previstas en los numerales 1, 2 y 4 de este artículo. Si la orden recayere sobre la totalidad de la parte alícuota, del o de los cuenta-habientes afectados por la misma no será necesaria para las operaciones a que se refiere el numeral anterior, mientras subsista dicha orden.

4. La muerte o la declaración judicial de ausencia, presunción de muerte, interdicción, quiebra o concurso de acreedores o la liquidación de uno o más de los cuenta-habientes, sólo afecta la parte alícuota del o de los cuenta-habientes de que se trate, la cual será retenida por el Banco a nombre del o de los cuenta-habientes respectivos. En estos casos la firma del o de los cuenta-habientes tampoco será necesaria para las operaciones a que se refiere el numeral 2 de este artículo mientras subsista dicha situación.

Artículo 2.- La expresión "y/o" en las cuentas bancarias de depósitos de dinero, para designar la relación entre las personas a cuyo nombre está la cuenta, hará entender lo mismo que la expresión "y" según lo indicado en el artículo anterior, salvo que la firma de cualquiera de los cuenta-habientes será suficiente para retirar fondos, ordenar pagos, cerrar la cuenta, revocar o suspender retiros de fondos y órdenes de pago, ceder o gravar los derechos derivados de la cuenta y lo demás que cuenta-habientes y Banco acuerden.

Artículo 3.- La expresión "o" en las cuentas bancarias de depósitos de dinero, para designar la relación entre las personas a cuyo nombre está la cuenta, hará entender que cada una de ellas es dueña de la totalidad de la cuenta, y en consecuencia:

1. La firma de cualquiera de ellas es suficiente para retirar fondos, ordenar pagos, cerrar la cuenta, revocar o suspender retiros de fondos y órdenes de pago, ceder o gravar los derechos derivados de la cuenta y lo demás que cuenta-habientes y Banco acuerden.

2. Cada una de dichas personas responderá por la totalidad de la cuenta en caso de sobregiro o saldo deudor de la cuenta por la cantidad debida al Banco en tal concepto.

3. La orden de embargo, secuestro, suspensión o retención de pagos decretada por la autoridad competente sobre los fondos de cualquiera de los cuenta-habientes recae sobre la totalidad de la cuenta hasta la concurrencia de la suma indicada en la orden.

4. La muerte o la declaración judicial de ausencia, presunción de muerte, interdicción, quiebra o concurso de acreedores o la liquidación de cualquiera de los cuenta-habientes no afecta el derecho de giro ni el de propiedad de él o de los otros sobre la totalidad de la cuenta.

Artículo 4.- Sin perjuicio de lo dispuesto en la presente Ley, las personas a cuyo nombre está una cuenta bancaria de depósito de dinero, podrán acordar los derechos y obligaciones que surjan entre ellas por el retiro, uso o disposición de sus fondos.

Artículo 5.- Si dos o más personas a cuyo nombre está una cuenta bancaria de depósito de dinero con las expresiones "y/o" u "o", para designar la relación entre ellas, dan al Banco instrucciones contradictorias o incompatibles respecto a esa cuenta, este podrá abstenerse de atender dichas instrucciones.

Artículo 6.- La orden de embargo, secuestro, suspensión o retención de pagos decretada por autoridad competente sobre los fondos de una persona en una cuenta bancaria de depósito de dinero, recae sobre el saldo existente (descontados los cheques u órdenes de pago en trámite de registro interno por el depositario) que corresponda a esa persona, en la hora y fecha en que el Banco depositario reciba la orden y sobre las cantidades depositadas con posterioridad, hasta el límite indicado en la orden respectiva.

El Banco registrará la hora y fecha de recibo de la orden de embargo, secuestro, suspensión o retención de pagos y pondrá el dinero afectado por dichas medidas a órdenes de la autori-

dad competente respectiva.

Artículo 7.- La manifestación del Banco depositario en cuanto al momento en que conoció la muerte de un cuenta-habiente o la declaración judicial de ausencia, muerte o interdicción del mismo, dará fe en juicio, salvo prueba en contrario en cuanto al momento de dicho conocimiento.

Artículo 8.- La muerte o incapacidad sobrevinientes de un cuenta-habiente no alteran las órdenes de retiro o pago de fondos dadas por él con anterioridad a estos hechos.

Artículo 9.- Esta Ley entrará a regir treinta días a partir de su promulgación.

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE

Dada en la ciudad de Panamá, a los 8 días del mes de noviembre de mil novecientos ochenta y cuatro.

H. L. Prof. WIGBERTO TAPIERO
Presidente del Consejo Nacional de Legislación

CARLOS CALZADILLA GONZALEZ
Secretario General del Consejo Nacional de Legislación

ORGANO EJECUTIVO NACIONAL.
PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA
PANAMA, REPUBLICA DE PANAMA.
8 de noviembre de 1984

NICOLAS ARDITO BARLETTA
Presidente de la República

RICARTE VASQUEZ
Ministro de Planificación y Política Económica.

REORGANIZASE EL BANCO HIPOTECARIO NACIONAL

LEY 39

(de 8 de noviembre de 1984)

Por la cual se reorganiza el Banco Hipotecario Nacional.

EL CONSEJO NACIONAL DE

LEGISLACION

DECRETA:

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- El Banco Hipotecario Nacional, creado por la Ley 10 de 25 de enero de 1978, como una empresa estatal con personalidad jurídica patrimonio propio y autonomía en su régimen interno, se regirá en adelante por las disposiciones de la presente Ley. El Banco Hipotecario Nacional estará sujeto a las políticas de desarrollo económico y social del Gobierno, a la orientación del Organismo Ejecutivo por conducto del Ministro de Vivienda, y a la fiscalización de la Contraloría General de la República, de conformidad con las disposiciones constitucionales y legales sobre la materia.

ARTICULO 2.- El Banco Hipotecario Nacional tiene como finalidad proporcionar financiamiento a programas nacionales de vivienda que tiendan a dar efectividad al derecho que consagra el Artículo 118 de la Constitución Política, y a dirigir, regular y fiscalizar al Sistema Nacional de Ahorros y Préstamos para la vivienda, de acuerdo con los planes nacionales de desarrollo económico y social del Estado.

PARAGRAFO: El Sistema Nacional de Ahorros y Préstamos para la vivienda está integrado por las Asociaciones de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, las Sociedades Anónimas aprobadas y el Banco Hipotecario Nacional como institución rectora del sistema.

ARTICULO 3.- La Nación es subsidiariamente responsable de las obligaciones del Banco Hipotecario Nacional.

ARTICULO 4.- El Banco Hipotecario Nacional estará libre del pago de impuestos, contribuciones o gravámenes.

nas y gozará de los mismos privilegios de la Nación en las actuaciones judiciales en que sea parte.

ARTICULO 5.- Son funciones del Banco Hipotecario Nacional:

a) Promover, autorizar, regular y fiscalizar la creación y funcionamiento de las asociaciones de ahorros y préstamos para la vivienda y las sociedades o entidades que forman parte del sistema de ahorros y préstamos;

b) Garantizar préstamos hipotecarios otorgados por las entidades integrantes del Sistema Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, de conformidad con los reglamentos adoptados por la Junta Directiva;

c) Emitir valores en forma de bonos, títulos hipotecarios, cédulas hipotecarias, certificados de participación u otros de naturaleza análoga en base a su cartera y colocar los mismos en el mercado financiero nacional o extranjero, los cuales estarán exentos de impuestos;

ch) Comprar y vender derechos hipotecarios sobre viviendas cuyo valor no excedan de Cincuenta y Cinco Mil Balboas (B/55,000,00) que formen parte de programas o proyectos de viviendas aprobados por la Junta Directiva del Banco;

d) Contratar empréstitos con organismos multinacionales, extranjeros o nacionales para el cumplimiento de los objetivos de esta Ley, de conformidad con las disposiciones legales vigentes;

e) Conceder facilidades de crédito y descuento a las entidades del sistema nacional de ahorros y préstamos cuando la Junta Directiva lo considere necesario para asegurar la liquidez de las entidades del sistema;

f) Brindar mantenimiento a las viviendas de propiedad del Banco;

g) Otorgar financiamiento para los proyectos de vivienda del Ministerio de Vivienda; y

h) Cualquiera otras que señalan las Leyes.

CAPITULO II DE LA ADMINISTRACION

ARTICULO 6.- El manejo, dirección y administración del Banco Hipotecario Nacional estará a cargo de una Junta Directiva y de un Gerente General.

ARTICULO 7.- La Junta Directiva estará integrada de la siguiente forma:

a) El Ministro de Vivienda, quien la presidirá, El Suplente del Ministro de la Vivienda será el Viceministro de dicha cartera; y

b) Cuatro Miembros y sus Suplentes, que serán designados por el Organismo Ejecutivo.

PARAGRAFO: El Organismo Ejecutivo procurará en la Junta Directiva una adecuada representación del gremio de la construcción y de las Asociaciones de Ahorros y Préstamos para la Vivienda.

ARTICULO 8.- La Junta Directiva será convocada a sesiones por su Presidente, por su propia iniciativa o a solicitud de tres (3) miembros de la misma. La asistencia de cuatro (4) de los miembros de la Junta Directiva y del Gerente General constituirá un quórum para sus sesiones.

ARTICULO 9.- Las decisiones de la Junta Directiva deberán ser tomadas por el voto afirmativo de no menos de cuatro (4) de sus Miembros.

ARTICULO 10.- Son funciones de la Junta Directiva:

a) Aprobar la política general, planes y programas del Banco, de acuerdo con la política nacional de vivienda que adopte el Organismo Ejecutivo;

b) Establecer los porcentajes de financiamiento a programas y proyectos de viviendas de interés social prioritario y otros, de acuerdo con la política nacional de vivienda que adopte el Organismo Ejecutivo. Los porcentajes de financiamiento a viviendas de interés social prioritario en ningún caso serán inferiores al 40% de la cartera del Banco;

c) Autorizar los actos u operaciones expresados en los literales a), b), c), ch), d), e), f) y g) del Artículo 5 de la presente Ley;

ch) Aprobar, para los efectos de su financiamiento, los proyectos de vivienda del Ministerio de Vivienda;

d) Autorizar la constitución de las Asociaciones de Ahorros y Préstamos y demás entidades del sistema nacional de ahorros y préstamos, de conformidad con las disposiciones legales o reglamentarias vigentes;

e) Autorizar la emisión de valores a que se refiere el literal c) del Artículo 5 de esta Ley;

f) Aprobar la contratación de empréstitos, de conformidad con las disposiciones legales o reglamentarias sobre la materia;

g) Fijar los tipos de primas, tasas de interés y demás cargos que puedan cobrar las entidades del sistema nacional de ahorros en sus operaciones, a recomendación del Gerente General;

h) Aprobar el Proyecto de Presupuesto, así como los Estados Financieros y el Informe Anual de las actividades del Banco, que les presente el Gerente General;

i) Autorizar operaciones que excedan la suma de Ciento Cincuenta Mil Balboas (B/150,000,00).

j) Autorizar el financiamiento a que se refiere el literal g) del Artículo 5 de esta Ley;

k) Autorizar la adquisición y negociación de derechos hipotecarios, sean estos individuales o que conformen una cartera hipotecaria, de proyectos de vivienda aprobados cuyo valor por unidad de vivienda no sea superior a Cincuenta y Cinco Mil Balboas (B/55,000,00);

l) Aprobar el Plan de Operaciones y los Reglamentos del Banco;

m) Aprobar las reservas generales del Banco de acuerdo con las recomendaciones que periódicamente presente el Gerente General, las que estarán basadas en estudios financiero y actuariales, dirigidas a asegurar la liquidez y solvencia del Banco y la capacidad del mismo para hacer frente a los riesgos de los seguros de los préstamos hipotecarios Formento de Hipotecas Aseguradas y de seguros de cuentas de ahorro;

n) Determinar la Estructura de Per-

sonal; y

o) Cualquiera otras que les confiera la Ley.

ARTICULO 11.- El Gerente General, quien será el Representante Legal del Banco, será nombrado y removido libremente por el Organismo Ejecutivo. El Gerente General asistirá a las sesiones de la Junta Directiva con derecho a voz y voto y actuará como Secretario de la misma.

ARTICULO 12.- El Gerente General deberá llevar los siguientes requisitos:

a) Ser panameño,

b) Haber cumplido 25 años de edad;

c) Tener conocimientos bancarios;

ch) Haber estado dedicado a actividades bancarias, comerciales o industriales en posiciones ejecutivas durante cinco (5) años por lo menos; y

d) No haber sido condenado por delito contra la administración pública.

ARTICULO 13.- Serán deberes y atribuciones del Gerente General:

a) Dirigir el funcionamiento y operación del Banco;

b) Hacer los nombramientos, destituciones y suspensiones que considere necesarios;

c) Someter a la Junta Directiva para su aprobación los reglamentos y los manuales del Banco;

ch) Presentar para su autorización a la Junta Directiva las solicitudes de constitución de las Asociaciones y Sociedades de Ahorros y Préstamos para la Vivienda;

d) Someter a la aprobación de la Junta Directiva, los balances anuales y el informe de las actividades desarrolladas para su presentación a la Asamblea Legislativa cuando así lo requiera;

e) Contratar los servicios especializados de técnicos nacionales o extranjeras;

f) Contratar los reaseguros que la Junta Directiva establezca;

g) Presentar a la Junta Directiva el presupuesto de rentas, gastos e inversiones para el año siguiente;

h) Ejecutar y hacer ejecutar las resoluciones y acuerdos de la Junta Directiva;

i) Someter la aprobación de la Junta Directiva las solicitudes de las Asociaciones y Sociedades de Ahorros y

Préstamos para la vivienda de descuento o compromiso de descuento en préstamos destinados al financiamiento de proyectos de construcción, adquisición o mejoras a las viviendas familiares garantizadas con gravámenes hipotecarios dentro del límite que, para cada unidad de vivienda establece el literal ch) del artículo 5 de esta Ley, cuyos proyectos excedan la suma de Ciento Cincuenta Mil Balboas (B/150,000,00)

j) Fiscalizar e inspeccionar el funcionamiento de las Asociaciones y Sociedades de Ahorros y Préstamos para la Vivienda y solicitar, cuando se amerite, la toma de medidas específicas de carácter preventivo o correctivo a la Junta Directiva de la Asociación o Sociedad de Ahorros y Préstamos a

que corresponda;

k) Dirigir las controversias que surjan entre los asociados y las respectivas Asociaciones y Sociedades;

l) Aprobar las operaciones y de seguro de préstamo hipotecario Fomento de Hipotecas Aseguradas y de cuentas de ahorros que se propongan al Banco por sumas que no excedan de Ciento Cincuenta Mil Balboas (B/150,000.00) cuando se trate de proyectos de vivienda.

La Junta Directiva podrá variar este monto con la aprobación unánime de todos sus miembros y la opinión favorable del Gerente General.

m) Informar de las operaciones afectadas en proyectos de vivienda que asciendan hasta la suma de Ciento Cincuenta Mil Balboas (B/150,000.00);

n) Contratar empréstitos con entidades financieras, nacionales e internacionales previa aprobación de la Junta Directiva y, de acuerdo con las disposiciones legales o reglamentarias sobre la materia; y,

o) Las demás atribuciones y deberes que señale esta Ley y los reglamentos del Banco.

PARAGRAFO: Las funciones a que se refieren, los incisos, i, l, m, de este artículo serán llevados a cabo por el Gerente General, previa autorización del Comité Ejecutivo, que estará integrado por dos (2) miembros de la Junta Directiva y el Gerente General del Banco.

ARTICULO 14.- El Banco tendrá jurisdicción coactiva para el cobro de las sumas que se le adeudaren, la cual será ejercida por el Gerente General o el funcionario del Banco que el Gerente General designe expresamente.

ARTICULO 15.- Las funciones del Gerente General son incompatibles con las de cualquier otro empleo o cargo público o privado remunerado, con excepción del ejercicio de la docencia universitaria.

ARTICULO 16.- El Gerente General podrá delegar la representación legal del Banco para asuntos específicos que expresamente se indique en cualquier otro funcionario de jerarquía del Banco. La delegación de funciones es revocable en cualquier momento por el Gerente General, y el delegado adoptará las decisiones expresando que lo hace por delegación. Las funciones delegadas en ningún caso podrán a su vez delegarse.

ARTICULO 17.- Las ausencias temporales o accidentales del Gerente General serán suplidas por el funcionario que designe la Junta Directiva, así como las permanentes hasta tanto el Organismo Ejecutivo nombre un nuevo Gerente General.

CAPITULO III

DE LAS OPERACIONES

ARTICULO 18.- El Banco estará autorizado para efectuar las siguientes operaciones:

a) Comprar o descontar la cartera hipotecaria generada por los proyectos y programas de vivienda que desarrolle el Estado a través del Ministerio de Vivienda y que tiendan a dar efectividad al Derecho consagrado en el Artículo

113 de la Constitución Política;

b) Comprar o descontar la cartera hipotecaria generada por los programas y proyectos de vivienda que desarrollen el Sistema Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda y las entidades aprobadas;

c) Otorgar financiamiento a los proyectos de vivienda del Ministerio de Vivienda;

ch) Emitir resguardos de asegurabilidad como compromiso del Banco de emitir un seguro de préstamo hipotecario Fomento de Hipotecas Aseguradas, de acuerdo con las disposiciones del Reglamento para cada proyecto;

d) Expedir el seguro de préstamo hipotecario Fomento de Hipotecas Aseguradas;

e) Asegurar las cuentas de ahorros en las Asociaciones y Sociedades de Ahorros y Préstamos para la Vivienda hasta un límite de Diez Mil Balboas (B/10,000.00) cada una;

f) Cubrir por medio del reaseguro los riesgos establecidos en los acápitales "d" y "e" de este artículo;

g) Fiscalizar, inspeccionar y controlar las entidades del Sistema de Ahorros y Préstamos para la Vivienda.

h) Ejecutar las transacciones que requiera el Mercado de Hipotecas;

i) Celebrar empréstitos con entidades financieras nacionales e internacionales, de conformidad con las disposiciones vigentes sobre la materia;

j) Otorgar garantías y en general, cualquier otra clase de operaciones que propicien el mejoramiento de la situación habitacional del país;

k) Continuar llevando a cabo las funciones, atribuciones y facultades que le fueron conferidas por la Ley 3 de 3 de enero de 1974; y

l) Cualesquiera otras que le asigne la Ley.

CAPITULO IV

DEL PATRIMONIO

ARTICULO 19.- El Banco Hipotecario Nacional contará con los siguientes recursos:

a) Los fondos expresados en el Artículo 53 de la Ley 33 de 1973;

b) Las primas por las garantías que otorgue en los préstamos concedidos por las entidades hipotecarias estatales y privadas;

c) Las subvenciones y asignaciones que le otorgue el Gobierno Nacional;

ch) El producto de los bonos, títulos hipotecarios, certificados de participación o cualquier otra clase de valores que sean emitidos y los empréstitos que contrate;

d) Los ingresos derivados de sus operaciones, las rentas, las tasas, primas y otros ingresos que generen su patrimonio;

e) El patrimonio del Instituto de Vivienda y Urbanismo traspasado al Banco mediante el Decreto Ejecutivo No. 15 del 17 de abril de 1980;

f) En calidad de fiduciario, las inversiones que la Caja de Seguro Social deba constituir en viviendas o su financiamiento;

g) Los bienes que adquiera por cualquier concepto, y

h) Los bienes que le fueron transferidos por medio de la Ley 3 de 3 de enero de 1974.

ARTICULO 20.- Los financiamientos que el Banco ha concedido al Ministerio de Vivienda operarán sobre la base de la total recuperación de la inversión. Como medida de protección al patrimonio del Banco, el Estado le reembolsará cualquier saldo que resulte en las recuperaciones de esas inversiones de conformidad con las disposiciones contenidas en las leyes de aprobación de los presupuestos respectivos.

CAPITULO V

DE LAS ASOCIACIONES Y SOCIEDADES ANÓNIMAS DE AHORROS Y PRÉSTAMOS PARA LA VIVIENDA

ARTICULO 21.- Las Asociaciones y Sociedades Anónimas de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, podrán ser constituidas por personas naturales o jurídicas. En caso de organizarse como mutuales, formarán su capital con depósitos de ahorros de sus asociados acreditados en cuentas individuales y tendrán por objeto proveer y ayudar a proveer a sus asociados de recursos para el mejoramiento o reparación de vivienda y demás construcciones autorizadas por la presente Ley. El carácter de asociados de una Asociación se adquirirá por el hecho de mantener una cuenta de depósito individual o ser donador hipotecario de las Asociaciones Mutualistas.

ARTICULO 22.- El Banco Hipotecario Nacional, autorizará la constitución de Entidades de Ahorros y Préstamos para la vivienda, que podrán adoptar la forma de mutuales o de sociedades anónimas, con el objeto de fomentar el ahorro, adquisición, mejoramiento y edificación de vivienda.

ARTICULO 23.- El Banco Hipotecario Nacional reglamentará la constitución de Entidades de Ahorros y Préstamos, así como su conversión de sociedades anónimas.

ARTICULO 24.- Los depósitos de ahorros iniciales para la constitución de una Asociación de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, deberán ascender a la suma de Cien Mil Balboas (B/100,000.00).

En caso de organizarse o convertirse en Sociedades Anónimas el capital social suscrito y pagado, no será menor de Doscientos Cincuenta Mil Balboas (B/250,000.00).

PARAGRAFO: Los fondos que integren el capital original no podrán ser retirados por los primeros depositantes sino después que el Banco considere que el retiro de dichos depósitos no afectará la estabilidad financiera de la Asociación.

ARTICULO 25.- Las Asociaciones de Ahorros y Préstamos para la Vivienda que opten por convertirse en Sociedades por acciones de acuerdo a lo establecido en el Capítulo V de esta Ley deberán presentar una solicitud a la Junta Directiva del Banco Hipotecario Nacional a la cual deberán acompañar el Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Asociados convocada.

para tal fin, en la cual se apruebe la conversión y se adopte el pacto social y los estatutos. Esta Asamblea deberá efectuarse cumpliendo las formalidades que establece el Artículo 9 del Reglamento del Sistema Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda. Las Asociaciones que se transformen en sociedades por acciones, podrán usar las utilidades retenidas no distribuidas al momento de aprobarse dicho cambio en la constitución del capital mínimo requerido, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 24 de la presente Ley, y dichas utilidades deberán distribuirse en acciones comunes nominativas y cada uno de los asociados recibirá proporcionalmente en acciones el equivalente al monto de las ganancias acumuladas que le correspondan. Esta determinación deberá ser aprobada en Asamblea Extraordinaria de los Asociados.

CAPITULO VI

DE LOS PRESTAMOS, DE LOS DEPOSITOS Y DE LAS CUENTAS DE AHORROS

ARTICULO 26. Las Asociaciones y Sociedades invertirán no menos del setenta y cinco (75%) por ciento de sus activos en préstamos hipotecarios para la adquisición, construcción, terminación o ampliación de vivienda en la forma en que señala esta Ley y su Reglamento.

ARTICULO 27. Cuando se trate de préstamos para la construcción de edificios regulados por el Decreto de Gabinete 217 de 1970 sobre Régimen de Propiedad Horizontal por Pisos, o Departamentos, cuyos proyectos incluyen locales comerciales, los préstamos podrán también otorgarse para la construcción de dichos edificios dentro de las condiciones generales que señale el Reglamento, siempre que los locales comerciales no ocupen más del 20% de la superficie total edificada del respectivo inmueble, o que representen no más del 30% del valor del edificio, según avalúo del Banco Hipotecario Nacional.

ARTICULO 28. Las Asociaciones y Sociedades podrán otorgar a sus depositantes en cuentas de ahorros, préstamos por un monto equivalente de hasta un ochenta y cinco por ciento (85%) del saldo de sus cuentas de ahorros. Cuando el monto de estos préstamos sobre cuentas de ahorros y sus intereses no se hayan pagado a la Asociación o Sociedad al final del año fiscal, la Asociación o Sociedad primero agregará a la cuenta de ahorros del asociado los intereses de acuerdo con el Reglamento de esta Ley, y no será sino después de ello, cuando la Asociación o Sociedad podrá reducir el monto del préstamo sobre la cuenta de ahorros más sus intereses antes de recibir esta cuenta de ahorros para el nuevo año fiscal. No obstante, las cuentas de ahorros que constituyen el capital semilla no podrán ser objeto de esta clase de préstamos.

ARTICULO 29. El monto de los préstamos

hipotecarios que concedan las Asociaciones y Sociedades, no excederán la suma de Cincuenta y Cinco Mil Balboas (B/55,000.00), tope que será revisado por el Banco Hipotecario Nacional, que lo fijará en sus nuevos niveles; y no excederán en ningún caso el noventa por ciento (90%) del valor de tasación del inmueble que realice el Banco.

ARTICULO 30. La Junta Directiva del Banco Hipotecario Nacional podrá fijar las tasas máximas de interés a ser cobradas por las entidades del Sistema Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda cuando las condiciones monetarias y crediticias para la estabilidad y crecimiento sostenido de la economía nacional así lo requieran.

ARTICULO 31. Los derechos en los préstamos hipotecarios otorgados por las Asociaciones y Sociedades podrán ser transferidas en la siguiente forma:

- Por endoso de la hipoteca;
- Por endoso de cédulas hipotecarias;
- Por medio de la expedición de certificados fiduciarios por la Asociación o Sociedad a favor del cesionario o comprador.

Se podrá por medio de estos certificados, transferir todos o partes fraccionales de los derechos del acreedor hipotecario aun cuando el título permanezca en nombre de la Asociación o Sociedad.

ARTICULO 32. El plazo máximo de amortización del préstamo hipotecario será de treinta (30) años.

ARTICULO 33. Las Asociaciones y Sociedades podrán ceder los préstamos hipotecarios que tengan en cartera entre sí a cualquier persona nacional.

También podrá ceder estos préstamos hipotecarios al Banco Hipotecario Nacional, con su autorización podrán además cederlos a personas extranjeras.

ARTICULO 34. Las Asociaciones y Sociedades, recibirán depósitos en cuentas individuales de ahorros de toda clase de personas, naturales o jurídicas en las condiciones generales que se establecen en este Capítulo. Los menores emancipados serán considerados plenamente capaces para efectuar depósitos de ahorros, administrarlos y disponer de ellos. Cada Asociación o Sociedad, llevará un Registro General de Depositantes que contendrá los datos que señale el Reglamento de esta Ley.

Con autorización del Banco Hipotecario Nacional, las Asociaciones o Sociedades, podrán establecer sistemas de cuentas especiales de ahorro. Los depositantes de estas cuentas, tendrán los derechos y obligaciones que se acuerden para estas cuentas especiales.

ARTICULO 35. Los fondos depositados en cuentas de ahorros en las Asociaciones y Sociedades, gozarán de los siguientes beneficios:

- El pago de los intereses que determine la Junta Directiva de las Asociaciones y Sociedades, según los re-

quisitos del Reglamento del Banco Hipotecario Nacional y

- De un seguro que garantizará al depositante la devolución del saldo de su cuenta de ahorro en la forma prevista en esta Ley.

ARTICULO 36. Los saldos en las cuentas de ahorros en las Asociaciones y Sociedades serán inembargables hasta la suma de Diez Mil Balboas (B/10,000.00), con excepción de que se trate de deuda que provenga de pensiones alimenticias declaradas judicialmente.

CAPITULO VII DE LOS SEGUROS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS, DE AHORRO Y DE GARANTIA DEL ESTADO

ARTICULO 37. El Banco podrá expedir los siguientes seguros:

- Seguro de préstamos hipotecarios (Seguro Fomento de Hipotecas Aseguradas); y,

- Seguro de Cuentas de Ahorros.

ARTICULO 38. El Seguro de Préstamos Hipotecarios Fomento de Hipotecas Aseguradas, garantiza al acreedor hipotecario mediante el pago de la prima correspondiente, el cobro íntegro del principal e intereses hasta seis (6) meses. Únicamente podrá ser objeto de seguro aquellos créditos hipotecarios concedidos para la compra, construcción, ampliación, terminación de viviendas.

No se podrá obtener el seguro de hipotecas expedidos por el Banco, ni préstamos hipotecarios de Asociaciones y Sociedades de Ahorros y Préstamos para fines de refinanciar hipotecas u otras obligaciones existentes.

ARTICULO 39. El Seguro de Préstamos Hipotecarios Fomento de Hipotecas Aseguradas, quedará sujeto a las siguientes reglas y limitaciones:

- El inmueble objeto del Seguro de Préstamos Hipotecarios Fomento de Hipotecas Aseguradas, debe ser de tipo habitacional aunque el uso de parte del inmueble puede ser secundariamente para fines comerciales agrícolas, industriales, o profesionales, siempre y cuando el uso principal del inmueble sea de tipo residencial, de acuerdo con el Artículo 27 de esta Ley;

- La expedición del Seguro de Préstamos Hipotecarios Fomento de Hipotecas Aseguradas, se sujetará a todas las reglas y normas establecidas por el Banco, vigentes en la fecha de expedición del Resguardo de Asegurabilidad;

- Las solicitudes para el Seguro de Préstamos Hipotecarios Fomento de Hipotecas Aseguradas, deberán ser sometidas al Banco únicamente por entidades prestamistas autorizadas por el mismo, las que en lo sucesivo se llamarán Entidades Aprobadas y serán las únicas autorizadas para constituir y administrar dichas hipotecas. Se considerarán Entidades Aprobadas en esta Ley, el Banco Nacional y la Caja de Ahorros, pero solamente serán afectadas por esta Ley cuando hagan uso de los servicios del Banco. Los Bancos, Compañías de Seguros, Empre-

sas Financieras o de Créditos, o Cooperativas de Ahorros que dediquen recursos a la vivienda de interés social, y que reúnan los requisitos que el Banco determine, podrán ser incorporadas al sistema de financiamiento del Banco, con los derechos y obligaciones que corresponden a las Asociaciones, Sociedades de Ahorros y Préstamos para la Vivienda y Entidades Aprobadas;

ch) Los dineros entregados a las Entidades aprobadas por los deudores hipotecarios, en razón de los contratos de financiamiento de las construcciones de los edificios y obras que hayan de ser objeto del Seguro de Préstamos Hipotecarios Fomento de Hipotecas Aseguradas, son inembargables y no pueden ser transferidos ni dedicados a fines distintos de aquellos para los que fueron entregados;

d) Los préstamos hipotecarios no podrán exceder de los porcentajes que en relación con el valor de tasación del inmueble establezca el Banco y el monto máximo de estos préstamos no excederá de Cincuenta y Cinco Mil Balboas (B/55,000.00) por cada unidad de vivienda sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 34.

El préstamo deberá garantizarse con primera hipoteca sobre el bien objeto del préstamo y en todo caso el gravamen comprenderá el terreno o las mejoras existentes y las que se realicen en el futuro;

e) El importe que deberá pagar el Banco por razón del Seguro de Préstamos Hipotecarios Fomento de Hipotecas Aseguradas, podrá efectuarse en efectivo o bonos.

Los bonos que emita el Banco para el pago del Seguro de Préstamos Hipotecarios Fomento de Hipotecas Aseguradas que establece la Ley, tendrán las mismas consideraciones de los bonos del Estado y gozarán de los mismos privilegios.

El tipo de interés de los bonos inmobiliarios será fijado por el Banco.

Estos bonos inmobiliarios tendrán la misma fecha de vencimiento que la hipoteca que dio origen a su emisión, sin perjuicios de que el Banco pueda redimirlos en el momento que crea oportuno; y

f) Cuando se trate de edificaciones de uso mixto con fines habitacionales y comerciales, agrícolas, industriales y profesionales, el principal asegurado no excederá del sesenta y cinco por ciento (65%) del avalúo tasado por el Banco sobre dichas edificaciones. En todo caso, el Sesenta y Cinco por ciento (65%), no podrá exceder en ningún caso de Quinientos Mil Balboas (B/500,000.00).

ARTICULO 40. El Seguro de Préstamos Hipotecarios Fomento de Hipotecas Aseguradas, tendrá una cobertura que será siempre igual al Cien por Ciento (100%) del valor del crédito hipotecario al momento en que se determine la pérdida.

Las Entidades Aprobadas que utilicen los servicios del Banco deberán pagar mensualmente las primas de Se-

guros de Préstamos Hipotecarios Fomento de Hipotecas Aseguradas, y estas primas se calcularán en base de la cartera hipotecaria mensual global objeto del seguro, multiplicando esta cantidad por doceava parte de la prima anual. En ningún caso el monto de la prima excederá al 1,2% anual. El monto de la prima se cargará al deudor hipotecario y se incluirá en los pagos mensuales que debe hacer la Entidad Aprobada y deberá ser obligatorio para el Sistema Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda.

ARTICULO 41. En caso de pérdida el Banco pagará al acreedor hipotecario existente al momento que se perfeccione la cesión del crédito hipotecario moroso, dentro de los límites establecidos en el Artículo 38.

ARTICULO 42. El préstamo máximo que puede ser objeto del Seguro de préstamos Hipotecarios Fomento Hipotecario de Asegurados, no excederá la suma de Cincuenta y Cinco Mil Balboas (B/55,000.00). En todo caso el monto del préstamo hipotecario objeto del Seguro del Préstamo Hipotecario Fomento de Hipotecas Aseguradas, puede ser aumentado por la Junta Directiva del Banco cuando las condiciones económicas del país así lo justifiquen.

ARTICULO 43.- Los saldos efectivos de las cuentas de ahorros quedarán asegurados de pleno derecho por el Banco Hipotecario Nacional hasta un límite de Diez Mil Balboas (B/10,000.00) por cada depositante contra pérdida o riesgo de cualquier naturaleza. La prima que cobrará el Banco Hipotecario Nacional por este seguro, cuya tasa no excederá en ningún caso de un cuarto de uno por ciento (1/4 de %), será fijada por la Junta Directiva del Banco Hipotecario Nacional. Esta prima será cargada exclusivamente a las Asociaciones y Sociedades sobre el saldo total de la cuenta de ahorro.

La Asociación o Sociedad no podrá transferir al depositante el pago correspondiente a esta prima.

ARTICULO 44.- En caso de que una Asociación o Sociedad se encuentre en la imposibilidad de restituir los depósitos que le fueron entregados o haya perdido en operaciones la suma original de los depósitos iniciales a que se refiere en el Artículo 24 de la presente Ley, deberá comunicar dentro del siguiente día hábil este hecho al Banco Hipotecario Nacional y se procederá de acuerdo con las disposiciones siguientes;

a) Cuando la imposibilidad se debe a una momentánea falta de liquidez a juicio del Banco Hipotecario Nacional, este podrá conceder a la Asociación o Sociedad afectada los préstamos de emergencia que la Junta Directiva del Banco Hipotecario Nacional estime conveniente;

b) Si la imposibilidad de devolver los depósitos fuera permanente a juicio del Banco Hipotecario Nacional, procederá a tomar posesión inmediata

de la administración, así como de los bienes, libros y documentos de la Asociación o Sociedad, en la forma que resuelva la Junta Directiva del Banco Hipotecario Nacional; y,

c) Si a juicio del Banco Hipotecario Nacional se pueden continuar las operaciones la Junta Directiva del Banco Hipotecario Nacional nombrará una Junta Directiva Provisional de la Asociación o Sociedad y un Representante o Auditor del Banco Hipotecario Nacional, con funciones de Contralor, para que conjuntamente rijan los destinos de la Asociación o Sociedad. La Contraloría General de la República nombrará un Auditor con carácter de fiscalizador. Si la falta de liquidez, a juicio del Banco Hipotecario Nacional, no permite continuar las operaciones procederá a la liquidación total de la Asociación o Sociedad, devolviendo a los Sesenta (60) días siguientes de la Resolución de liquidez el total de los depósitos, hasta el monto asegurado, a sus respectivos dueños o podrá traspasar a otras Asociaciones o Sociedades todos los activos, cuentas de ahorros y demás operaciones que puedan haber quedado, siempre que las Asociaciones o las Sociedades acepten dicho traspaso. Todo lo cual se entiende sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales en que incurran los directores o funcionarios de la Asociación o Sociedad por su gestión.

ARTICULO 45.- La cesión del crédito hipotecario conlleva la cesión de los seguros exigidos para el otorgamiento del crédito hipotecario.

ARTICULO 46.- En el pago mensual del deudor hipotecario la Asociación o Sociedad podrá exigir el pago de una doceava (1/12) parte de todos los impuestos que anualmente afectan la propiedad constituyéndose en responsable del pago de dichos impuestos.

ARTICULO 47.- El Banco reglamentará todo lo relativo a la expedición de los Seguros de Préstamos Hipotecarios Fomento de Hipotecas Aseguradas y Seguro de Cuentas de Ahorros.

CAPITULO VIII DEL FONDO DE GARANTIA DEL SEGURO DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS

ARTICULO 48.- Créase un Fondo Especial de Garantía del Seguro de Préstamos Hipotecarios Fomento de Hipotecas Aseguradas constituido por las primas devengadas por el Banco en este concepto, por el importe de los créditos y por los bienes cedidos al Banco por razón de este mismo seguro.

ARTICULO 49.- El Fondo de Garantía que se constituya de acuerdo con el Artículo 48, estará afectado permanentemente a las obligaciones que contrae el Banco Hipotecario Nacional con el Seguro de Préstamos Hipotecarios Fomento de Hipotecas Aseguradas y deberá depositarse y utilizarse inde-

pendientemente de los demás recursos del Banco.

CAPITULO IX DE LA SUPERVISION

ARTICULO 50.- Las Asociaciones y Sociedades estarán sujetas a la inspección, examen y auditoría del Banco Hipotecario Nacional. El Banco Hipotecario Nacional podrá exigir a las Asociaciones o Sociedades en cualquier tiempo las informaciones y documentos que juzgue convenientes salvo en materia fiscal.

ARTICULO 51.- El Banco Hipotecario Nacional, ejercerá la fiscalización e inspección de las operaciones de las Asociaciones y Sociedades de Ahorros y Préstamos para la Vivienda.

ARTICULO 52.- Las Asociaciones o Sociedades deberán presentar anualmente ante el Banco Hipotecario Nacional dentro de los treinta (30) días después de celebrada su Asamblea General Ordinaria, un informe detallado que comprenda el Balance General, el Estado de Ganancias y Pérdidas, los cambios efectuados en su Junta Directiva, la Nómina de los Asociados y el Monto de sus Depósitos, el informe de Auditoría, la Memoria de Labores correspondientes al ejercicio inmediato anterior y sus proyecciones para el año siguiente y cualquier otro documento que exija el Banco.

ARTICULO 53.- Ninguna persona, natural o jurídica, que no hubiere sido autorizada expresamente para ello por otra Ley podrá dedicarse al giro que, en conformidad a la presente Ley, corresponde a las Asociaciones de Ahorros y Préstamos si no diere previo cumplimiento a las disposiciones de esta Ley. Tampoco podrá poner en su local u oficina cartel que contenga en castellano o cualquier otro idioma, expresiones que indiquen que dicho sitio es local u oficina de esta; ni podrá tampoco hacer uso de membretes, carteles o títulos impresos, formularios en blanco, notas, recibos, circulantes o cualquier otro papel, de cualquier naturaleza que fuere impreso en todo o parte o escrito en todo o en parte, que contenga el nombre u otra palabra, que indiquen que los negocios a que se dedican dichas personas son los propios del giro de una Asociación o Sociedad.

ARTICULO 54.- De tenerse conocimiento o razones fundadas para creer que una persona natural o jurídica está dedicada al giro que de conformidad con la presente Ley corresponden a las Asociaciones y Sociedades de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, el Banco Hipotecario Nacional estará facultado para examinar sus libros, cuentas y documentos a fin de determinar si ha infringido o estará infringiendo disposición de esta Ley.

CAPITULO X DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 55 (Transitorio).- Las Asociaciones de Ahorro y Préstamos

para la Vivienda que, a la vigencia de la presente Ley, se encuentren operando, dispondrán de seis (6) meses a partir de la promulgación de esta Ley para ajustarse a las disposiciones de la misma.

ARTICULO 56.- El Banco deberá enviar al Organismo Ejecutivo Proyecto de Ley que regule el funcionamiento del mercado secundario de hipotecas, y demás instrumentos, para su consideración por el Organismo Legislativo, de conformidad con las disposiciones constitucionales.

ARTICULO 57.- Esta Ley subroga la Ley 10 del 25 de enero de 1973, reformada por la Ley 103 del 4 de octubre de 1973 y modificada por la Ley 69 del 15 de diciembre de 1975, así como la Ley 50 del 31 de enero de 1983, modificada por el Decreto de Gabinete 213 del 24 de junio de 1970 y adicionada por la Ley 3 del 8 de enero de 1974; así como también se subroga el Decreto Ley 24 del 15 de septiembre de 1966 y se deroga cualquiera otra disposición que sea contraria a esta Ley.

ARTICULO 58.- Esta Ley comenzará a regir a partir de su promulgación.

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE

Dada en la ciudad de Panamá, a los 8 días del mes de noviembre de mil novecientos ochenta y cuatro.

PROF. WIGBERTO TAPIERO
Presidente del Consejo
Nacional de Legislación.-

CARLOS CALZADILLA G.
Secretario General del
Consejo Nacional de Legislación.-

ORGANO EJECUTIVO NACIONAL-
PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA.
PANAMA, REPUBLICA DE PANAMA
8 de NOVIEMBRE DE 1984

NICOLAS ARDITO BARLETTA
Presidente de la República

DAVID SAMUDIO JR.
Ministro de Vivienda.

LEY 43

(de 8 de Noviembre de 1984)

Por la cual se modifican y se adicionan algunos artículos del Código de Comercio y se dictan otras medidas sobre hipotecas navales.

EL CONSEJO NACIONAL DE LEGISLACION DECRETA:

Artículo 1: El inciso primero del literal c) del Artículo 1083 B del Código de Comercio quedará así:

c) Recibida la comunicación del Consulado, el Registro público, la anotará en el Diario por el orden de su hora de llegada y, de no existir impedimento legal, procederá a su inscripción preliminar mediante la microfilmación del telex o cable enviado por el Consulado y comunicará a éste la au-

torización para expedir un certificado de inscripción preliminar con indicación de la fecha y hora del ingreso de la comunicación y los datos de microfilmación.

Si la nave estuviere hipotecada, será necesaria la comprobación de la cancelación de la hipoteca o la anuencia del acreedor hipotecario, para poder proceder a la inscripción preliminar. En este caso, los datos de la hipoteca señalados en el literal a) del Artículo 1512 B, o la expresión de la anuencia del acreedor hipotecario en su caso, se harán constar en la solicitud de inscripción preliminar, a fin de que quede constancia en el Registro público y en el certificado de inscripción preliminar que se expida.

Las comunicaciones a que se refiere este artículo se harán por telex o cable u otro medio similar y deberán ser pagadas previamente en el Consulado por el interesado.

En los casos en que exista una razón que impida la inscripción preliminar de cualquier documento, el Registrador procederá de inmediato a comunicarle al Consulado de la existencia y naturaleza de esa circunstancia, a fin de que se hagan las aclaraciones, reformas o correcciones que correspondan.

Si no se subsanare el impedimento advertido en el plazo de diez (10) días hábiles, quedará sin efecto la anotación hecha en el Diario.

Artículo 2: Adiciónase al literal D) del Artículo 1083 B del Código de Comercio los incisos siguientes:

El extracto, debidamente cotejado por Notario, será presentado al Registro público el cual lo anotará en el Diario del Registro y, de no existir impedimento legal, procederá a su inscripción preliminar mediante la microfilmación del extracto mencionado y expedirá al interesado un certificado de inscripción preliminar, con indicación de la fecha y hora del ingreso del documento y los datos de microfilmación o autorizará al Consulado que el interesado indique para que emita dicho certificado.

En los casos en que exista una razón que impida la inscripción preliminar, el Registrador procederá de inmediato a comunicarle al interesado, de la existencia y naturaleza de esa circunstancia, a fin de que se hagan las aclaraciones, reformas o correcciones que correspondan.

Si no se subsanare el impedimento advertido en el plazo de diez (10) días hábiles, quedará sin efecto la anotación hecha en el Diario.

Artículo 3: El Artículo 1089 del Código de Comercio quedará así:

"Artículo 1089: El contrato de enajenación de una nave, otorgado dentro o fuera de la República podrá celebrarse en cualquier idioma y deberá constar por escrito, sea en escritura pública o documento privado.

Si se celebrare por documento privado, la firma de los otorgantes deberá ser autenticada por un Notario

**LEY 39
(De 8 de noviembre de 1984)**

Por la cual se reorganiza el Banco Hipotecario Nacional.

EL CONSEJO NACIONAL DE LEGISLACION

DECRETA:

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1. El Banco Hipotecario Nacional, creado por la Ley 10 de 25 de enero de 1973, como una empresa estatal con personalidad jurídica patrimonio propio y autonomía en su régimen interno, se regirá en adelante por las disposiciones de la presente Ley. El Banco Hipotecario Nacional está sujeto a las políticas de desarrollo económico y social del Gobierno, a la orientación del Organismo Ejecutivo por conducto del Ministerio de Vivienda, y a la fiscalización de la Contraloría General de la República, de conformidad con las disposiciones constitucionales y legales sobre la materia.

ARTICULO 2. El Banco Hipotecario Nacional tiene como finalidad proporcionar financiamiento a programas nacionales de vivienda que tiendan a dar efectividad al derecho que consagra el Artículo 113 de la Constitución Política, y a dirigir, regular y fiscalizar el Sistema Nacional de Ahorros y Préstamos para la vivienda, de acuerdo con los planes nacionales de desarrollo económico y social del Estado.

PARAGRAFO: El Sistema Nacional de Ahorros y Préstamos para la vivienda está integrado por las Asociaciones de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, las Sociedades Anónimas aprobadas y el Banco Hipotecario Nacional como institución rectora del sistema.

ARTICULO 3. La Nación es subsidiariamente responsable de las obligaciones del Banco Hipotecario Nacional.

ARTICULO 4. El Banco Hipotecario Nacional está libre del pago de impuestos, contribuciones o gravámenes y gozará de los mismo privilegios de la Nación en las actuaciones judiciales en que sea parte.

ARTICULO 5. Son funciones del Banco Hipotecario Nacional:

a) Promover, autorizar, regular y fiscalizar la creación y funcionamiento de las asociaciones de ahorros y préstamos para la vivienda y las sociedades o entidades que forman parte del sistema de ahorros y préstamos;

b) Garantizar préstamos hipotecarios otorgados por las entidades integrantes del Sistema Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, de conformidad con los reglamentos adoptados por la Junta Directiva;

c) Emitir valores en forma de bonos, títulos hipotecarios, cédulas hipotecarias, certificados de participación u otros de naturaleza análoga en base a su cartear y colocar los mismos en el mercado financiero nacional o extranjero, los cuales estarán exentos de impuestos;

ch) Comprar y vender derechos hipotecarios sobre viviendas cuyo valor no excedan de Cincuenta y Cinco Mil Balboas (B/.55,000.00) que formen parte de programas o proyectos de viviendas aprobados por la Junta Directiva del Banco;

d) Contratar empréstitos con organismos multinacionales, extranjeros o nacionales para el cumplimiento de los objetivos de esta Ley, de conformidad con las disposiciones legales vigentes;

G.O. 20187

- e) Conceder facilidades de crédito y descuento a las entidades del sistema nacional de ahorros y préstamos cuando la Junta Directiva lo considere necesario para asegurar la liquidez de las entidades del sistema;
- f) Brindar mantenimiento a las viviendas de propiedad del Banco;
- g) Otorgar financiamiento para los proyectos de vivienda del Ministerio de Vivienda; y
- h) Cualquiera otras que señalan las Leyes.

CAPITULO II

DE LA ADMINISTRACION

ARTICULO 6. El manejo, dirección y administración del Banco Hipotecario Nacional estará a cargo de una Junta Directiva y de un Gerente General.

ARTICULO 7. La Junta Directiva estará integrada de la siguiente forma:

- a) El Ministerio de Vivienda, quien la presidirá. El Suplente del Ministerio será el Viceministro de dicha cartera; y
- b) Cuatro Miembros y sus Suplentes, que serán designados por el Organo Ejecutivo.

PARAGRAFO: El Organo Ejecutivo procurará en la Junta Directiva una adecuada representación del gremio de la construcción y de las Asociaciones de Ahorros y Préstamos para la Vivienda.

ARTICULO 8. La Junta Directiva será convocada a sesiones por su Presidente, por su propia iniciativa o a solicitud de tres (3) miembros de la misma. La asistencia de cuatro (4) de los miembros de la Junta Directiva y del Gerente General constituirá un quórum para sus sesiones.

ARTICULO 9. Las decisiones de la Junta Directiva deberán ser tomadas por el voto afirmativo de no menos de cuatro (4) de sus Miembros.

ARTICULO 10. Son funciones de la Junta Directiva:

- a) Aprobar la política general, planes y programas del Banco, de acuerdo con la política nacional de vivienda que adopte el Organo Ejecutivo;
- b) Establecer los porcentajes de financiamiento a programas y proyectos de viviendas de interés social prioritario y otros, de acuerdo con la política nacional de vivienda que adopte el Organo Ejecutivo. Los porcentajes de financiamiento a viviendas de interés social prioritario en ningún caso serán inferiores al 40% de la cartera del Banco;
- c) Autorizar los actos u operaciones expresados en los literales a), b), ch), d), f), y g) del Artículo 5 de la presente Ley;
- ch) Aprobar, para los efectos de su financiamiento, los proyectos de vivienda del Ministerio de Vivienda;
- d) Autorizar la constitución de las Asociaciones de Ahorros y demás entidades del sistema nacional de ahorros y préstamos, de conformidad con las disposiciones legales o reglamentarias vigentes;
- e) Autorizar la emisión de valores a que se refiere el literal c) del Artículo 5 de esta Ley;
- f) Aprobar la contratación de empréstitos, de conformidad con las disposiciones legales o reglamentarias sobre la materia;

G.O. 20187

g) Fijar los tipos de primas, tasas de interés y demás cargos que puedan cobrar las entidades del sistema nacional de ahorros en sus operaciones, a recomendación del Gerente General;

h) Aprobar el Proyecto de Presupuesto, así como los Estados Financieros y el Informe Anual de las actividades del Banco, que les presente el Gerente General,

i) Autorizar operaciones que excedan la suma de Ciento Cincuenta Mil Balboas (B/.150,000.00).

j) Autorizar el financiamiento a que se refiere el Literal g) del Artículo 5 de esta Ley;

k) Autorizar la adquisición y negociación de derechos hipotecarios, sean estos individuales o que conformen una artera hipotecaria, de proyectos de vivienda aprobados cuyo valor por unidad de vivienda no sea superior a Cincuenta y Cinco Mil Balboas (B/.55,000.00):

l) Aprobar el Plan de Operaciones y los Reglamentos del Banco;

m) Aprobar las reservas generales del Banco de acuerdo con las recomendaciones que periódicamente presente el Gerente General, las que estarán basadas en estudios financieros y actuariales, dirigidas a asegurar la liquidez y solvencia del Banco y la capacidad del mismo para hacer frente a los riesgos de los seguros de los préstamos hipotecarios Fomento de Hipotecas Aseguradas y de seguros de cuentas de ahorro;

n) Determinar la Estructura de Personal; y

ñ) Cualesquiera otras que les confiera la Ley.

ARTICULO 11. El Gerente General, quien será el Representante Legal del Banco, será nombrado y removido libremente por el Organo Ejecutivo. El Gerente General asistirá a las sesiones de la junta Directiva con derecho a voz y voto y actuará como Secretario de la misma.

ARTICULO 12. El Gerente General deberá llenar los siguientes requisitos:

a) Ser panameño,

b) Haber cumplido 25 años de edad;

c) Tener conocimientos bancarios;

ch) Haber estado dedicado a actividades bancarias, comerciales o industriales en posiciones ejecutivas durante cinco (5) años por lo menos; y,

d) No haber sido condenado por delito contra la administración pública.

ARTICULO 13. Serán deberes y atribuciones del Gerente General:

a) Dirigir el funcionamiento y operación del Banco;

b) Hacer los nombramientos, destituciones y suspensiones que considere necesarios;

c) Someter a la Junta Directiva para su aprobación los reglamentos y los manuales del Banco;

ch) Presentar para su autorización a la Junta Directiva las solicitudes de constitución de las Asociaciones y Sociedades de Ahorros y Préstamos para la Vivienda;

G.O. 20187

d) Someter a la aprobación de la Junta Directiva, los balances anuales y el informe de las actividades desarrolladas para su presentación a la Asamblea Legislativa cuando así lo requiera;

e) Contratar los servicios especializados de técnicos nacionales o extranjeras;

f) Contratar los reasegurados que la Junta Directiva establezca;

g) Presentar a la Junta Directiva el presupuesto de rentas, gastos e inversiones para el año siguiente;

h) Ejecutar y hacer ejecutar las resoluciones y acuerdos de la Junta Directiva;

i) Someter la aprobación de la Junta Directiva las solicitudes de las Asociaciones y Sociedades y de Ahorros y Préstamos para la vivienda de descuento o compromiso de descuento en préstamos destinados al financiamiento de proyectos de construcción, adquisición o mejoras a las viviendas familiares garantizadas con gravámenes hipotecarios dentro del límite que, para cada unidad de vivienda establece el literal ch) del artículo 5 de esta Ley, cuyos proyectos excedan la suma de Ciento Cincuenta Mil Balboas (B/.150.000.00);

j) Fiscalizar e inspeccionar el funcionamiento de las Asociaciones y Sociedades de Ahorros y Préstamos para la Vivienda y solicitar, cuando se amerite, la toma de medidas específicas de carácter preventivo o correctivo a la Junta Directiva de la Asociación o Sociedad de Ahorros y Préstamos a que corresponda;

k) Dirigir las controversias que surjan entre los asociados y las respectivas Asociaciones y Sociedades;

l) Aprobar las operaciones y de seguro de préstamo hipotecario Fomento de Hipotecas Aseguradas y de cuentas de ahorros que se propongan al Banco por sumas que no excedan de Ciento Cincuenta Mil Balboas (B/.150,000.00) cuando se trate de proyectos de vivienda.

La Junta Directiva podrá variar este monto con la aprobación unánime de todos sus miembros y la opinión favorable del Gerente General.

m) Informar de las operaciones afectadas en proyectos de vivienda que asciendan hasta la suma de Ciento Cincuenta Mil Balboas (B/.150,000.00);

n) Contratar empréstitos con entidades financieras, nacionales e internacionales previa aprobación de la Junta Directiva y, de acuerdo con las disposiciones leales o reglamentarias sobre la materia; y,

ñ) Las demás atribuciones y deberes que señale esta Ley y los reglamentos del Banco.

PARAGRAFO: Las funciones a que se refieren, los incisos, i, l, m, de este artículo serán llevados a cabo por el Gerente General, previa autorización del Comité Ejecutivo, que estará integrado por dos (2) miembros de la Junta Directiva y el Gerente General del Banco.

ARTICULO 14. El Banco tendrá jurisdicción coactiva para el cobro de las sumas que se le adeudaren, la cual será ejercida por el Gerente General o el funcionario del Banco a quien éste expresamente designe.

ARTICULO 15. Las funciones del Gerente General son incompatibles con las de cualquier otro empleo o cargo público o privado remunerado, con excepción del ejercido de la docencia universitaria.

ARTICULO 16. El Gerente General podrá delegar la representación legal del Banco para asuntos específicos que expresamente se indique en cualquier otro funcionario de jerarquía del Banco. La delegación de funciones es revocable en cualquier momento por el Gerente General, y el delegado adoptará las decisiones expresando que lo hace por delegación.

G.O. 20187

Las funciones delegadas en ningún caso podrán a su vez delegarse.

ARTICULO 17. Las ausencias temporales o accidentes del Gerente General serán suplidas por el funcionario que designe la Junta Directiva, así como las permanentes hasta tanto el Organo Ejecutivo nombre un nuevo Gerente General.

CAPITULO III

DE LAS OPERACIONES

ARTICULO 18. El Banco estará autorizado para efectuar las siguientes operaciones:

a) Comprar o descontar la cartera hipotecaria generada por los proyectos y programas de vivienda que desarrolle el Estado a través del Ministerio de Vivienda y que tiendan a dar efectividad al Derecho consagrado en el Artículo 113 de la Constitución Política;

b) Comprar o descontar la cartera hipotecaria generada por los programas y proyectos de vivienda que desarrollen el Sistema Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda y las entidades aprobados;

c) Otorgar financiamiento a los proyectos de vivienda del Ministerio de Vivienda;

ch) Emitir resguardos de asegurabilidad como compromiso del Banco de emitir un seguro de préstamo hipotecario Fomento de Hipotecas Aseguradas, de acuerdo con las disposiciones del Reglamento para cada proyecto;

d) Expedir el seguro de préstamo hipotecario Fomento de Hipotecas Aseguradas;

e) Asegurar las cuentas de ahorros en las Asociaciones y Sociedades de Ahorros y Préstamos para la Vivienda hasta un límite de Diez Mil Balboas (B/.10,000.00) cada una;

f) Cubrir por medio del reaseguro los riesgos establecidos en los acápites "d" y "e" de este artículo;

g) Fiscalizar, inspeccionar y controlar las entidades del Sistema de Ahorros y Préstamos para la Vivienda;

h) Ejecutar las transacciones que requiera el Mercado de Hipotecas;

i) Celebrar empréstitos con entidades financieras nacionales e internacionales, de conformidad con las disposiciones vigentes sobre la materia;

j) Otorgar garantías y en general, cualquier otra clase de operaciones que propicien el mejoramiento de la situación habitacional del país;

k) Continuar llevando a cabo las funciones, atribuciones y facultades que le fueron conferidas por la Ley 3 de 8 de enero de 1974; y

l) Cualesquiera otras que le asigne la Ley.

CAPITULO IV

DEL PATRIMONIO

ARTICULO 19. El Banco Hipotecario Nacional contará con los siguientes recursos:

a) Los fondos expresados en el Artículo 53 de la Ley 93 de 1973;

b) Las primas por las garantías que otorgue en los préstamos concedidos por las entidades hipotecarias estatales y privadas;

- c) Las subvenciones y asignaciones que le otorgue el Gobierno Nacional;
- ch) El producto de los bonos, títulos hipotecarios, certificados de participación o cualquier otra clase de valores que sean emitidos y los empréstitos que contrate;
- d) Los ingresos derivados de sus operaciones, las rentas, las tasas, primas y otros ingresos que generen su patrimonio;
- e) El patrimonio del Instituto de Vivienda y Urbanismo traspasado al Banco mediante el Decreto Ejecutivo N° 15 del 17 de abril de 1980;
- f) En calidad de fiduciario, las inversiones que la Caja de Seguro Social deba constituir en viviendas o su financiamiento,
- g) Los bienes que adquiera por cualquier concepto, y
- h) Los bienes que le fueron transferidos por medio de la Ley 3 de 8 de enero de 1974.

ARTICULO 20. Los financiamientos que el Banco ha concedido al Ministerio de Vivienda operarán sobre la base de la total recuperación de la inversión. Como medida de protección al patrimonio del Banco, el Estado le reembolsará cualquier saldo que resulte en las recuperaciones de esas inversiones de conformidad con las disposiciones contenidas en las leyes de aprobación de los presupuestos respectivos.

CAPITULO V

DE LAS ASOCIACIONES Y SOCIEDADES ANONIMAS DE AHORROS Y PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA

ARTICULO 21. Las Asociaciones y Sociedades Anónimas de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, podrán ser constituídas por personas naturales o jurídicas. En caso de organizarse como mutuales, formarán su capital con depósitos de ahorros de sus asociados acreditados en cuentas individuales y tendrán por objeto proveer y ayudar a proveer a sus asociados de recursos para el mejoramiento o reparación de vivienda y demás construcciones autorizadas por la presente Ley. El carácter de asociados de una Asociación se adquirirá por el hecho de mantener una cuenta de depósito individual o ser deudor hipotecario de las Asociaciones Mutualistas.

ARTICULO 22. El Banco Hipotecario Nacional, autorizará la constitución de Entidades de Ahorros y Préstamos para la vivienda, que podrán adoptar la forma de mutuales o de sociedades anónimas, con el objeto de fomentar el ahorro, adquisición, mejoramiento y edificación de vivienda.

ARTICULO 23. El Banco Hipotecario Nacional reglamentará la constitución de Entidades de Ahorros y Préstamos, así como su conversión de sociedades anónimas.

ARTICULO 24. Los depósitos de ahorros iniciales para la constitución de una Asociación de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, deberán ascender a la suma de Cien Mil Balboa (B/.100,000.00).

En caso de organizarse o convertirse en Sociedades Anónimas el capital social suscrito y pagado, no será menor de Doscientos Cincuenta Mil Balboas (B/.250,000.00).

PARAGRAFO: Los fondos que integren el capital original no podrán ser retirados por los primeros depositantes sino después que el Banco considere que el retiro de dichos depósitos no afectará la estabilidad financiera de la Asociación.

ARTICULO 25. Las Asociaciones de Ahorros y Préstamos para la Vivienda que opten por convertirse en Sociedades por acciones de acuerdo a lo establecido en el Capítulo v de esta Ley deberán presentar una solicitud a la Junta Directiva del Banco Hipotecario Nacional a la cual deberán acompañar el Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Asociados convocada para tal fin, en la cual se apruebe la conversión y se adopte el pacto social y los estatutos. Esta Asamblea deberá efectuarse cumpliendo las formalidades que establece el Artículo 9 del Reglamento del Sistema Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda. Las Asociaciones que se transformen en sociedades por acciones, podrán usar las utilidades retenidas no distribuidas al momento de aprobarse dicho cambio en la constitución del capital mínimo requerido, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 24 de la presente Ley, y dichas utilidades deberán distribuirse en acciones comunes nominativas y cada uno de los asociados recibirá proporcionalmente en acciones el equivalente al monto de las ganancias acumuladas que le correspondan. Esta determinación deberá ser aprobada en Asamblea Extraordinaria de los Asociados.

ARTICULO VI

DE LOS PRESTAMOS, DE LOS DEPOSITOS Y DE LAS CUENTAS DE AHORROS

ARTICULO 26. Las Asociaciones y Sociedades invertirán no menos del setenta y cinco (75%) por ciento de sus activos en préstamos hipotecarios para la adquisición, construcción, terminación o ampliación de vivienda en la forma en que señala esta Ley y su Reglamento.

ARTICULO 27. Cuando se trate de préstamos para la construcción de edificios regulados por el Decreto de Gabinete 217 de 1970 sobre Régimen de Propiedad Horizontal por Pisos, o Departamentos, cuyos proyectos incluyen locales comerciales, los préstamos podrán también otorgarse para la construcción de dichos edificios dentro de las condiciones generales que señale el Reglamento, siempre que los locales comerciales no ocupen más del 20% de la superficie total edificada del respectivo inmueble, o que representen no más del 30% del valor del edificio, según avalúo del Banco Hipotecario.

ARTICULO 28. Las Asociaciones y Sociedades podrán otorgar a sus depositantes en cuentas de ahorros, préstamos por un monto equivalente de hasta un ochenta y cinco por ciento (85%) del saldo de sus cuentas de ahorros. Cuando el monto de estos préstamos sobre cuentas de ahorros y sus intereses no se hayan pagado a la Asociación o Sociedad primero agregará a la cuenta de ahorros del asociado los intereses de acuerdo con el Reglamento de esta Ley, y no será sino después de ello, cuando la Asociación o Sociedad podrá reducir el monto del préstamo sobre la cuenta de ahorros más sus intereses antes de recibir esta cuenta de ahorros para el nuevo año fiscal. No obstante, las cuentas de ahorros que constituyen el capital semilla no podrá ser objeto de esta clase de préstamos.

ARTICULO 29. El monto de los préstamos hipotecarios que concedan las Asociaciones y Sociedades, no excederán la suma de Cincuenta y Cinco Mil Balboas (B/.55,000.00), tope que será revisado por el Banco Hipotecario Nacional, que lo fijará en sus nuevos niveles; y no excederán en ningún caso el noventa por ciento (90%) del valor de tasación del inmueble que realice el Banco.

ARTICULO 30. La Junta Directiva del Banco Hipotecario Nacional podrá fijar las tasas máximas de interés a ser cobrados por las entidades del Sistema Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda cuando las condiciones monetarias y crediticias para la estabilidad y crecimiento sostenido de la economía nacional así lo requieran.

ARTICULO 31. Los derechos en los préstamos hipotecarios otorgados por las Asociaciones y Sociedades podrán ser transferidas en la siguiente forma:

- a) Por endoso de la hipoteca;
- b) Por endoso de cédulas hipotecarias;

G.O. 20187

c) Por medio de la expedición de certificados fiduciarios por la Asociación o Sociedad a favor del cesionario o comprador.

Se podrá por medio de estos certificados, transferir todos o partes fraccionales de los derechos del acreedor hipotecario aun cuando el título permanezca en nombre de la Asociación o Sociedad.

ARTICULO 32. El plazo máximo de amortización del préstamo hipotecario será de treinta (30) años.

ARTICULO 33. Las Asociaciones y Sociedades podrán ceder los préstamos hipotecarios que tengan en cartera entre sí a cualquier persona nacional.

También podrá ceder estos préstamos hipotecarios al Banco Hipotecario Nacional, con su autorización podrán además cederlos a personas extranjeros.

ARTICULO 34. Las Asociaciones y Sociedades, recibirán depósitos en cuentas individuales de ahorros de toda clase de personas, naturales o jurídicas en las condiciones generales que se establecen en este Capítulo. Los menores emancipados serán considerados plenamente capaces para efectuar depósitos de ahorros, administrarlos y disponer de ellos.

Cada Asociación o Sociedad, llevará un Registro General Depositantes que contendrá los datos que señale el Reglamento de esta Ley.

Con autorización del Banco Hipotecario Nacional, las Asociaciones o Sociedades, podrán establecer sistemas de cuentas especiales de ahorro. Los depositantes de estas cuentas, tendrán los derechos y obligaciones que se acuerden para estas cuentas especiales.

ARTICULO 35. Los fondos depositados en cuentas de ahorros en las Asociaciones y Sociedades, gozarán de los siguientes beneficios;

a) El pago de los intereses que determine la Junta Directiva de las Asociaciones y Sociedades, según los requisitos del Reglamento del Banco Hipotecario Nacional y

b) De un seguro que garantizará al depositante la devolución del saldo de su cuenta de ahorro en la forma prevista en esta Ley.

ARTICULO 36. Los saldos en las cuentas de ahorros en las Asociaciones y Sociedades serán inembargables hasta la suma de Diez Mil Balboas (B/.10,000.00), con excepción de que se trate de deuda que provenga de pensiones alimenticias declaradas judicialmente.

CAPITULO VII

DE LOS SEGUROS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS, DE AHORRO Y DE GARANTIA DEL ESTADO

ARTICULO 37. El Banco podrá expedir los siguientes seguros:

- a) Seguro de Préstamos Hipotecarios (Seguro Fomento de Hipotecas Aseguradas); y,
- b) Seguro de Cuentas de Ahorros.

ARTICULO 38. El Seguro de Préstamos Hipotecarios Fomento de Hipotecas Aseguradas, garantiza al acreedor hipotecario mediante el pago de la prima correspondiente, el cobro íntegro del principal e intereses hasta seis (6) meses. Únicamente podrá ser objeto de seguro aquellos créditos hipotecarios concedidos para la compra, construcción, ampliación, terminación de viviendas.

G.O. 20187

No se podrá obtener el seguro de hipotecas expedidos por el Banco, ni préstamos hipotecarios de Asociaciones y Sociedades de Ahorros y Préstamos para fines de refinanciar hipotecas u otras obligaciones existentes.

ARTICULO 39. El Seguro de Préstamos Hipotecarios Fomento de Hipotecas Aseguradas, quedará sujeto a las siguientes reglas y limitaciones:

a) El inmueble objeto del Seguro de Préstamos Hipotecarios Fomento de Hipotecas Aseguradas, debe ser de tipo habitacional aunque el uso de parte del inmueble puede ser secundariamente para fines comerciales agrícolas, industriales, o profesionales, siempre y cuando el uso principal del inmueble sea de tipo residencial, de acuerdo con el Artículo 27 de esta Ley;

b) La expedición del Seguro de Préstamos Hipotecarios Fomento de Hipotecas Aseguradas, se sujetará a todas las reglas y normas establecidas por el Banco, vigentes en la fecha de expedición del Resguardo de Asegurabilidad.

c) Las solicitudes para el Seguro de Préstamos Hipotecarios Fomento de Hipotecas Aseguradas, deberán ser sometidas al Banco únicamente por entidades prestamistas autorización por el mismo, las que en lo sucesivo se llamarán Entidades Aprobadas y serán las únicas autorización para constituir y administrar dichas hipotecas. Se considerarán Entidades Aprobadas en esta Ley, el Banco Nacional y la Caja de Ahorros, pero solamente serán afectadas por esta Ley cuando Ley cuando hagan uso de los servicios del Banco. Los Bancos, Compañías de Seguros, Empresas Financieras o de Créditos, o Cooperativas de Ahorros que dediquen recursos a la vivienda de interés social, y que reúnen los requisitos que el Banco determine, podrán ser incorporadas al sistema de financiamiento del Banco, con los derechos y obligaciones que corresponden a las Asociaciones, Sociedades de Ahorros y Préstamos para la Vivienda y Entidades Aprobadas;

ch) Los dineros entregados a las Entidades aprobadas por los deudores hipotecarios, en razón de los contratos de financiamiento de las construcciones de los edificios y obras que hayan de ser objeto del Seguro de Préstamos Hipotecarios Fomento de Hipotecas Aseguradas, son inembargables y no pueden ser transferidos ni dedicados a fines distintos de aquellos para los que fueron entregados.

d) Los préstamos hipotecarios no podrán exceder de los porcentajes que en relación con el valor de tasación del inmueble establezca el Banco y el monto máxima de estos préstamos no excederá de Cincuenta y Cinco Mil Balboas (B/.55,000.00) por cada unidad de vivienda sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 34.

El préstamo deberá garantizarse con primera hipoteca sobre el bien objeto del préstamo y en todo caso el gravamen comprenderá el terreno o las mejoras existentes y las que se realicen en el futuro;

e) El importe que deberá pagar el Banco por razón del Seguro de Préstamos Hipotecarios Fomento de Hipotecas Aseguradas, podrá efectuarse en efectivo o bonos.

Los bonos que emita el Banco para el pago del Seguro de Préstamos Hipotecarios Fomento de Hipotecas Aseguradas que establece la Ley, tendrán las mismas consideraciones de los bonos del Estado y gozarán de los mismos privilegios.

El tipo de interés de los bonos mobiliarios será fijado por el Banco.

Estos bonos inmobiliarios tendrán la misma fecha de vencimiento que la hipoteca que dio origen a su emisión, sin perjuicios de que el Banco pueda redimirlos en el momento que crea oportuno; y

f) Cuando se trate de edificaciones de uso mixto con fines habitacionales y comerciales, agrícolas, industriales y profesionales, el principal asegurado no excederá del sesenta y cinco por ciento (65%) del avalúo tasado por el Banco sobre dichas edificaciones. En todo caso, el Sesenta y Cinco por ciento (65%), no podrá exceder en ningún caso de Quinientos Mil Balboas (B/.500,000.00).

G.O. 20187

ARTICULO 40. El Seguro de Préstamos Hipotecarios Fomento de Hipotecas Aseguradas, tendrá una cobertura que será siempre igual al Cien por ciento (100%) del valor del crédito hipotecario al momento en que se determine la pérdida.

Las Entidades Aprobadas que utilizan los servicios del Banco deberán pagar mensualmente las primas de Seguros de Préstamos Hipotecarios Fomento de Hipoteca Aseguradas, y estas primas se calcularán en base de la cartera hipotecaria mensual global objeto del seguro, multiplicando esta cantidad por doceava parte de la prima anual. En ningún caso el monto de la prima excederá al 1/2% anual. El monto de la prima se cargará al deudor hipotecario y se incluirá en los pagos mensuales que debe hacer la Entidad Aprobada y deberá ser obligatorio para el Sistema Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda.

ARTICULO 41. En caso de pérdida el Banco pagará al acreedor hipotecario existente al momento que se perfeccione la cesión del crédito hipotecario moroso, dentro de los límites establecidos en el Artículo 38.

ARTICULO 42. El Préstamo máximo que puede ser objeto del Seguro de Préstamos Hipotecarios Fomento Hipotecario de Asegurados, no excederá la suma de Cincuenta y Cinco Mil Balboas (B/.55,000.00). En todo caso el monto del préstamo hipotecario objeto del Seguro del Préstamo Hipotecario Fomento Hipotecas Aseguradas, puede ser aumentado por la Junta Directiva del Banco cuando las condiciones económicas del país así lo justifiquen.

ARTICULO 43. Los saldos efectivos de las cuentas de ahorros quedarán asegurados de pleno derecho por el Banco Hipotecario Nacional hasta un límite de Diez Mil Balboas (B/.10,000.00), por cada depositante contra pérdida o riesgo de cualquier naturaleza. La prima que cobrará el Banco Hipotecario Nacional por este seguro, cuya tasa no excederá en ningún caso de un cuarto de uno por ciento (1/4 de 1%), será fijada por la Junta Directiva del Banco Hipotecario Nacional. Esta prima será cargada exclusivamente a las Asociaciones y Sociedades sobre el saldo total de la cuenta de ahorro.

La Asociación o Sociedad no podrá transferir al depositante el pago correspondiente a esta prima.

ARTICULO 44. En caso de que una Asociación o Sociedad se encuentre en la imposibilidad de restituir los depósitos que le fueron entregados o haya perdido en operaciones la suma original de los depósitos iniciales a que se refiere en el Artículo 24 de la presente Ley, deberá comunicar dentro del siguiente día hábil este hecho al Banco Hipotecario Nacional y se procederá de acuerdo con las disposiciones siguientes:

a) Cuando la imposibilidad se debe a una momentánea falta de liquidez a juicio del Banco Hipotecario Nacional, este podrá conceder a la Asociación afectada los préstamos de emergencia que la Junta Directiva del Banco Hipotecario Nacional estime conveniente;

b) Si la imposibilidad de devolver los depósitos fuera permanente a juicio del Banco Hipotecario Nacional, procederá a tomar posesión inmediata de la administración, así como de los bienes, libros y documentos de la Asociación o Sociedad, en la forma que resuelva la Junta Directiva del Banco Hipotecario Nacional; y,

c) Si a juicio del Banco Hipotecario Nacional se pueden continuar las operaciones la Junta Directiva del Banco Hipotecario Nacional nombrará una Junta Directiva Provisional de la Asociación o Sociedad y un Representante o Auditor del Banco Hipotecario Nacional, con funciones de Contralor, para que conjuntamente rijan los destinos de la Asociación o Sociedad.

La Contraloría General de la República nombrará un Auditor con carácter fiscalizador. Si la falta de liquidez, a juicio del Banco Hipotecario Nacional, no permite continuar las operaciones procederá a la liquidación total de la Asociación o Sociedad, devolviendo a los Sesenta (60) días siguientes de la Resolución de liquidez el total de los depósitos, hasta el monto asegurado, a sus respectivos dueños o podrá traspasar a otras Asociaciones o Sociedades todos los activos, cunetas de ahorros y demás operaciones que

puedan haber quedado, siempre que las Asociaciones o las Sociedades acepten dicho traspaso.

Todo lo cual se entiende sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales en que incurran los directores o funcionarios de la Asociación o Sociedad por su gestión.

ARTICULO 45. La cesión del crédito Hipotecario conlleva la sesión de los seguros exigidos para el otorgamiento del crédito hipotecario.

ARTICULO 46. En el pago mensual del deudor hipotecario la Asociación o Sociedad podría exigir el pago de una doceava (1/12) parte de todos los impuestos que anualmente afecten la propiedad constituyéndose en responsable del pago de dichos impuestos.

ARTICULO 47. El Banco reglamentará todo lo relativo a la expedición de los Seguros de Préstamos Hipotecarios Fomento de Hipotecas Aseguradas y Seguro de Cuentas de Ahorros.

CAPITULO VIII

DEL FONDO DE GARANTIA DEL SEGURO DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS

ARTICULO 48. Créase un Fondo Especial de Garantía del Seguro de Préstamos Hipotecarios Fomento de Hipotecas Aseguradas constituido por las primas devengadas por el Banco en este concepto, por el importe de los créditos y por los bienes cedidos al Banco por razón de este mismo seguro.

ARTICULO 49. El Fondo de Garantía que se constituye de acuerdo con el Artículo 48, estará afectado permanentemente a las obligaciones que contraiga el Banco Hipotecario Nacional con el Seguro de Préstamos Hipotecarios Fomento de Hipotecas Aseguradas y deberá depositarse y utilizarse independientemente de los demás recursos del Banco.

CAPITULO IX

DE LA SUPERVISION

ARTICULO 50. Las Asociaciones y Sociedades estarán sujetas a la inspección, examen y auditoría del Banco Hipotecario Nacional. El Banco Hipotecario Nacional podrá exigir a las Asociaciones o Sociedades en cualquier tiempo las informaciones y documentos que juzgue convenientes salvo en materia fiscal.

ARTICULO 51. El Banco Hipotecario Nacional, ejercerá la fiscalización e inspección de las operaciones de las Asociaciones y Sociedades de Ahorros y Préstamos para la Vivienda.

ARTICULO 52. Las Asociaciones o Sociedades deberán presentar anualmente ante el Banco Hipotecario Nacional dentro de los treinta (30) días después de celebrada su Asamblea General Ordinaria, un Informe detallado que comprenda el Balance General, el Estado de Ganancias y Pérdidas, los cambios efectuados en su Junta Directiva, la Nómina de los Asociados y el Monto de sus Depósitos, el informe de Auditoría, la Memoria de Labores correspondientes al ejercicio inmediato anterior y sus proyecciones para el año siguiente y cualquier otro documento que exija el Banco.

ARTICULO 53. Ninguna persona, natural o jurídica, que no hubiere sido autorizada expresamente para ello por otra Ley podrá dedicarse al giro que, en conformidad a la presente Ley, corresponde a las Asociaciones de Ahorros y Préstamos si no diere previo cumplimiento a las disposiciones de esta Ley. Tampoco podrá poner en su local u oficina cartel que contenga en castellano o cualquier otro idioma, expresiones que indiquen que dicho sitio es local u oficina de ésta; ni podrá tampoco hacer uso de membretes, carteles o

G.O. 20187

títulos impresos, formularios en blanco, notas, recibos, circulantes o cualquier otro papel, de cualquier naturaleza que fuere impreso en todo o parte o escrito en todo o en parte, que contenga el nombre u otra palabra, que indiquen que los negocios a que se dedican dichas personas son los propios del giro de una Asociación o Sociedad.

ARTICULO 54. De tenerse conocimiento o razones fundadas para creer una persona natural o jurídica esté dedicada al giro que de conformidad con la presente Ley corresponden a las Asociaciones y Sociedades de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, el Banco Hipotecario Nacional estará facultado para examinar sus libros, cuentas y documentos a fin de determinar si ha infringido o estará infringiendo disposición de esta Ley.

CAPITULO X

DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 55 (Transitorio). Las Asociaciones de Ahorro o Préstamos para la Vivienda que, a la vigencia de la presente Ley, se encuentren operando, dispondrán de seis (6) meses a partir de la promulgación de esta Ley para ajustarse a las disposiciones de la misma.

ARTICULO 56. El Banco deberá enviar al Organismo Ejecutivo Proyecto de Ley que regule el funcionamiento del mercado secundario de hipotecas, y demás instrumentos, para su consideración por el Organismo Legislativo, de conformidad con las disposiciones constitucionales.

ARTICULO 57. Esta Ley subroga la Ley 10 del 25 de enero de 1973, reformada por la Ley 103 del 4 de octubre de 1973 y modificada por la Ley 69 del 15 de diciembre de 1975, así como la Ley 50 del 31 de enero de 1963, modificada por el Decreto de Gabinete 213 del 24 de junio de 1970 y adicionada por la Ley 3 del 8 de enero de 1974; así como también se subroga el Decreto Ley 24 del 15 de septiembre de 1966 y se deroga cualquiera otra disposición que sea contraria a esta Ley.

ARTICULO 58. Esta ley comenzará a regir a partir de su promulgación.

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE

Dada en la ciudad de Panamá, a los 8 días del mes de noviembre de mil novecientos ochenta y cuatro.

PROF. WIGBERTO TAPIERO
Presidente del Consejo
Nacional de Legislación.

CARLOS CALZADILLA G.
Secretario General del
Consejo Nacional de Legislación.

ORGANO EJECUTIVO NACIONAL.- PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA.-
PANAMA, REPUBLICA DE PANAMA.- 8 DE NOVIEMBRE DE 1984.

NICOLAS ARDITO BARLETA
Presidente de la República

DAVID SAMUDIO JR.
Ministro de Vivienda