

Artículo 44. Desde la fecha de la declaratoria de quiebra o de liquidación forzosa hecha por el tribunal competente, todos los contratos de seguro y reaseguro de que sea parte la empresa afectada quedarán resueltos, correspondiéndole a los asegurados o reasegurados un crédito contra la masa por la suma de las primas pagadas, pero no causadas, en proporción al período de cobertura correspondiente a dichas primas que queden sin efecto como resultado de la resolución del contrato respectivo.

En el caso de que la empresa hubiese asegurado o reasegurado personas o riesgos no autorizados por la Superintendencia, los asegurados o reasegurados afectados tendrán preiación sobre los demás asegurados o reasegurados para el cobro de sus créditos.

De igual manera, estarán los asegurados o reasegurados obligados para con la empresa por el pago de aquella parte de la prima causada, pero no pagada, por el beneficio de la cobertura del riesgo que corresponda hasta la fecha de la declaratoria de quiebra o liquidación.

Artículo 45. Esta Ley entrará en vigencia a partir de su promulgación.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Aprobada en tercer debate, en el Palacio Justo Arosemena, ciudad de Panamá, a los 30 días del mes de junio de mil novecientos noventa y seis.

CARLOS R. ALVARADO A.
Presidente

ERASMO PINILLA C.
Secretario General

ORGANO EJECUTIVO NACIONAL.- PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA.-
PANAMA, REPUBLICA DE PANAMA, 29 DE JULIO DE 1996

ERNESTO PEREZ BALLADARES
Presidente de la República

NITZIA R. DE VILLARREAL
Ministra de Comercio e Industrias

LEY No. 61
(De 31 de julio de 1996)
"POR LA CUAL SE CREA UN PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO Y SE INCENTIVA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL, MEDIANTE PARTICIPACION PUBLICA Y PRIVADA"

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA
DECRETA:

Título Único

Del Programa de Desarrollo Urbano

Capítulo I

Disposiciones Generales

Artículo 1. Créase un programa de desarrollo urbano con los siguientes objetivos:

1. Promover la ejecución de proyectos urbanos, con énfasis en aquéllos de interés social II de tipo habitacional, que comprendan el estudio de factibilidad, diseño, construcción, mejoras, mantenimiento, restauración, promoción, venta, infraestructura y servicios públicos, así como de otras obras complementarias que el Consejo de Gabinete califique de interés público.
2. Fomentar y facilitar, mediante la acción conjunta del sector público y privado, proyectos de desarrollo urbano y viviendas de interés social II.

Artículo 2. Pedrán participar en el desarrollo de este programa las personas naturales o jurídicas, interesadas en la ejecución de las obras a que se refiere el artículo 1 de esta Ley, sujetas al cumplimiento de las disposiciones y reglamentaciones legales vigentes que regulan el desarrollo de este programa.

Artículo 3. Para los propósitos de este programa, se califica como entidad facilitadora al Ministerio de Vivienda.

Capítulo II

Consorcios, Sociedad Accidental o Fideicomiso

Artículo 4. El programa de desarrollo urbano se ejecutará mediante un consorcio, una sociedad accidental o mediante la constitución de un fideicomiso para el desarrollo urbano, de acuerdo con las estipulaciones establecidas en el presente capítulo.

Artículo 5. Mediante el consorcio o sociedad accidental para el desarrollo urbano, una o varias personas naturales o jurídicas, de derecho privado, y una o más entidades de derecho público, se asocian para el desarrollo de proyectos específicos,

las cuales actuarán conforme a las disposiciones establecidas en la presente Ley y en las normas que las reglamenten o desarrolleen.

Artículo 6. Cualquier entidad pública que tenga bienes inmuebles que puedan ser utilizados en programas de desarrollo urbano, deberá acordar con el Ministerio de Vivienda los términos y condiciones para su utilización dentro del marco de esta Ley. En este caso, los acuerdos de transferencia para el uso de estos bienes inmuebles deberán ser autorizados por el Consejo Económico Nacional (CENA), o por el Consejo de Gabinete, según sea el caso.

Se exceptúa de la aplicación de esta disposición a la Autoridad de la Región Interoceánica (ARI).

Capítulo III

Formas de Participación

Artículo 7. El Estado, a través de su entidad facilitadora podrá participar, en el consorcio o en la sociedad accidental, como miembro, así como también constituyendo un fideicomiso. En ambos casos la participación será directa y proporcional a su aporte en tierras, planos o mejoras existentes, el cual será definido de acuerdo con las normas del Código Fiscal.

Artículo 8. Los aportes que realice la entidad facilitadora a un determinado proyecto dentro del programa de desarrollo urbano, estarán debidamente garantizados por el inversionista, mediante cualquiera de las siguientes formas de garantía:

1. Garantía debidamente formalizada y aceptada por la entidad facilitadora.
2. Carta irrevocable de pago expedida por un banco con licencia general en el sistema bancario panameño, y aceptada por la entidad facilitadora.

3. Garantía hipotecaria y anticrética a favor de la entidad facilitadora.
4. Fianza de cumplimiento expedida por una compañía aseguradora conforme a las leyes panameñas, y reconocida por la Superintendencia de Seguros y Reaseguros.
5. Cualquier otra forma de garantía aceptada como suficiente, por la práctica y los usos bancarios.

Artículo 9. El inversionista participará mediante el aporte de todos los componentes necesarios para la ejecución de las obras propuestas, con exclusión del aporte realizado por la entidad facilitadora, según se establezca en el acuerdo de consorcio, asociación accidental o la constitución de fideicomiso.

Capítulo IV

Ejecución del Programa

Artículo 10. Las entidades del sector público que participen en el programa de desarrollo urbano, realizarán un inventario de los bienes disponibles con sus correspondientes avalúos para el desarrollo de los proyectos. Tal inventario será publicado y puesto a disposición de los interesados por el Ministerio de Vivienda.

Los inversionistas interesados presentarán las propuestas correspondientes para la ejecución de los proyectos.

Artículo 11. Para la evaluación de las propuestas presentadas por los inversionistas, el Ministerio de Vivienda estudiará la documentación, que contendrá la siguiente información:

1. El nombre, la nacionalidad y el domicilio de las personas naturales o jurídicas y de su representante legal.
2. El objetivo del proyecto propuesto.

3. Las condiciones generales y las especiales del consorcio entre el Ministerio de Vivienda y la entidad inversionista, así como los derechos y obligaciones de cada uno.
4. La intención de que se constituya un fideicomiso, si ese fuese el caso.
5. El estudio de factibilidad.
6. El plan general de las obras que se van a realizar.
7. El monto estimado de la inversión.
8. La forma y garantía de pago al Estado.
9. Los beneficios sociales esperados y la orientación social del proyecto.
10. La evaluación de la capacidad financiera del inversionista.

Artículo 12. El Ministerio de Vivienda, como entidad facilitadora, establecerá los parámetros y el procedimiento para la evaluación de las propuestas que presenten los inversionistas para la ejecución de los proyectos del programa de desarrollo urbano. En todo caso se procurará la uniformidad de los criterios y del procedimiento.

Capítulo V

Perfeccionamiento

Artículo 13. Evaluada la propuesta del inversionista y determinada la participación de la entidad facilitadora en la ejecución de un proyecto, se procederá a elaborar el acuerdo de consorcio, asociación accidental o constitución de fideicomiso, según sea el caso, entre la entidad pública y el inversionista.

Este acuerdo será debidamente protocolizado ante notario público y, al momento de su firma, el inversionista dará cumplimiento a las obligaciones que asuma con la entidad facilitadora.

Capítulo VI

Disposiciones Finales

Artículo 14. Cualquier propiedad que no califique dentro del modelo de desarrollo habitacional de interés social II, podrá ser utilizada para proyectos de tipo urbano, con perspectiva de rentabilidad económica.

Los beneficios económicos a favor del Estado generados por los proyectos antes mencionados, se distribuirán así:

1. Cincuenta por ciento (50 %) para la entidad propietaria de las tierras.
2. Cincuenta por ciento (50%) para el Fondo de Asistencia Habitacional.

Artículo 15. El Estado podrá constituir con el inversionista un fideicomiso el cual se regirá de acuerdo con la Ley 1 de 1984 y su reglamento.

Artículo 16. Facúltase al Órgano Ejecutivo para que, por conducto del Ministerio de Vivienda, reglamente esta Ley y expida los reglamentos y autorizaciones que sean indispensables para su ejecución.

En la reglamentación se establecerán los controles para garantizar una adecuada distribución de los bienes públicos destinados a este programa y así evitar la acumulación de proyectos a cargo de determinados inversionistas.

Cuando exista más de una persona natural o jurídica interesada en realizar en un bien inmueble algún proyecto que califique en el programa previsto en esta Ley, el Ministerio de Vivienda designará al Consejo Nacional de Vivienda, a que se refiere el artículo 11 de la Ley 22 de 1991, para que realice la evaluación pertinente.

Artículo 17. Los numerales 2 y 3 del artículo 8 de la Ley 22 de 1991 quedan así:

"Artículo 8. Con el objeto de establecer los incentivos o estímulos necesarios para el desarrollo de programas de vivienda realizados por el

sector privado, así como determinar el apoyo financiero del sector público y privado y del Fondo de Ahorro Habitacional en el desarrollo de la Política Habitacional de Vivienda, se establecen las siguientes áreas de asistencia:"

- ...
2. Sector de interés Social II: De atención preferente con recursos provenientes el Presupuesto General del Estado; del Fondo Especial para Viviendas de Interés Social (FEVIS), creado mediante Ley 1 de 1991; del Fondo de Ahorro Habitacional, y sujeto a incentivos del sector público. Comprende la asistencia financiera para soluciones de viviendas y mejoras habitacionales, hasta por un monto entre ocho mil un balboas (B/.8,001) a veinticinco mil balboas (B/.25,000).
 3. Sector de interés Social III: Será atendido con recursos provenientes del Fondo de Ahorro Habitacional y de otras fuentes. Comprende la asistencia financiera para soluciones de viviendas, hasta por un monto entre veinticinco mil un balboas (B/.25,001) a cuarenta mil balboas (B/.40,000) por solución.

Artículo 18. Esta Ley modifica los numerales 2 y 3 del artículo 8 de la Ley 22 de 1991, y deroga cualquier disposición que le sea contraria.

Artículo 19. Esta Ley entrará en vigencia a partir de su promulgación.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Aprobada en tercer debate, en el Palacio Justo Arosemena, ciudad de Panamá, a los 19 días del mes de junio de mil novecientos noventa y seis.

JUAN MANUEL PERALTA RIOS
Presidente, a.i.

ERASMO PINILLA C.
Secretario General

ORGANO EJECUTIVO NACIONAL.- PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA.-
PANAMA, REPUBLICA DE PANAMA, 31 DE JULIO DE 1996

ERNESTO PEREZ BALLADARES
Presidente de la República

FRANCISCO SANCHEZ CARDENAS
Ministro de Vivienda