

LEY No. 47

De 4 de diciembre de 2007

*Que establece un Régimen de Propiedad Horizontal Especial
para el Banco Hipotecario Nacional y adopta otras medidas*

LA ASAMBLEA NACIONAL

DECRETA:

Capítulo I

Disposiciones Generales

Artículo 1. La presente Ley establece un Régimen de Propiedad Horizontal Especial para que el Banco Hipotecario Nacional incorpore a este Régimen edificios de su propiedad, y autoriza al Banco para celebrar contratos de compraventa con sus arrendatarios, reconociéndoles como abono el pago del canon de arrendamiento, y para condonarles la morosidad que tengan a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley.

Serán objeto de esta Ley los edificios de alquiler de propiedad del Banco Hipotecario Nacional, los traspasados a este por el Banco de Desarrollo Agropecuario y los proyectos del Plan Juan Demóstenes Arosemena de la provincia de Colón.

Artículo 2. La incorporación de los edificios de propiedad del Banco Hipotecario Nacional al Régimen de Propiedad Horizontal Especial, de acuerdo con la presente Ley, será aprobada mediante resolución del Ministerio de Vivienda.

Artículo 3. Se establece como precio de compraventa de cada apartamento el valor promedio de los avalúos realizados por la Contraloría General de la República y por la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales del Ministerio de Economía y Finanzas, con excepción de los proyectos del Plan Juan Demóstenes Arosemena, los cuales tienen establecidos sus valores.

Artículo 4. Al constituirse el Régimen de Propiedad Horizontal Especial, los nuevos propietarios escogerán una junta directiva responsable de administrar los edificios establecidos en esta Ley.

***Parágrafo.** Se faculta al Banco Hipotecario Nacional y al Ministerio de Vivienda para constituir juntas directivas provisionales en los edificios que se van a incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal Especial según la presente Ley. Una vez inscritos estos edificios al Régimen de Propiedad Horizontal Especial las juntas adquirirán carácter permanente.*

Artículo 5. El contrato de compraventa se suscribirá con los actuales arrendatarios de los apartamentos de los edificios de propiedad del Banco Hipotecario Nacional. En caso de que el arrendatario haya fallecido, el contrato se suscribirá con los familiares que se mencionan en el cuadro familiar como beneficiarios o, en su defecto, con sus herederos.

Artículo 6. Los requisitos mínimos necesarios para incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal Especial los edificios de propiedad del Banco Hipotecario Nacional, así como la clasificación de estos se establecerán mediante resolución del Ministerio de Vivienda.

Artículo 7. Los edificios que, por su condición física, no cumplan con los requisitos mínimos que señala esta Ley y que transcurridos doce meses de la entrada en vigencia de la presente Ley no hayan sido incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal Especial serán clasificados por el Ministerio de Vivienda. El Banco Hipotecario Nacional, junto con el Ministerio de Vivienda, realizará la inspección técnica.

Artículo 8. Las personas que habiten en edificios que no sea posible su reparación por su antigüedad, condición física y deterioro serán reubicadas en los proyectos del Gobierno Nacional.

Capítulo II

Cánones de Arrendamiento

y su Reconocimiento para la Adquisición del Inmueble

Artículo 9. Las cuotas pagadas en concepto de canon de arrendamiento serán aplicadas al precio de compraventa, de conformidad con la siguiente tabla:

Cuotas pagadas	Porcentaje que se reconocerá según avalúo
200 en adelante	100%
120 a 199	75%
60 a 119	50%
menos de 60	25%

Los pagos efectuados por los beneficiarios serán corroborados por el Banco Hipotecario Nacional, según sus constancias registrales y certificación presentada por el inquilino.

La presente tabla será aplicada a los periodos de pago efectuados por los arrendatarios. Los periodos de morosidad que tenga cada arrendatario no serán computados. El saldo que resulte de la aplicación de la presente tabla será financiado por el Banco Hipotecario Nacional al arrendatario que se haya acogido a la presente Ley.

Artículo 10. A los arrendatarios que sean adultos mayores y a los que tengan hijos dependientes con discapacidad según la Ley 42 de 1999 se les reconocerá el ciento por ciento (100%) del precio de compraventa independientemente del número de cuotas pagadas en concepto de canon de arrendamiento.

Artículo 11. El Banco Hipotecario Nacional reconocerá un quince por ciento (15%) de descuento adicional por pronto pago al prestatario que, durante los primeros doce meses posteriores a la asignación del inmueble, cancele el saldo pendiente resultante de la aplicación de la tabla establecida en el artículo 9 de la presente Ley.

Capítulo III

Créditos Hipotecarios

Artículo 12. *El Banco Hipotecario Nacional es la entidad responsable del otorgamiento de los créditos de primera hipoteca a favor de los nuevos prestatarios, cuyos créditos serán pactados con una tasa de interés de tres por ciento (3%).*

Artículo 13. Serán sujetos a la aplicación de la presente Ley los arrendatarios que, según los estudios socioeconómicos realizados por el Banco Hipotecario Nacional, cumplan con el Reglamento de Préstamos Hipotecarios del Banco Hipotecario Nacional.

Artículo 14. Los beneficiados por esta Ley asumirán los gastos notariales, así como los demás cargos en que se incurra por la incorporación del edificio al Régimen de Propiedad Horizontal Especial.

Capítulo IV

Disposiciones Finales

Artículo 15. *Se autoriza al Banco Hipotecario Nacional para:*

- 1. Separar y eliminar de sus libros contables, y por consiguiente de sus estados financieros, los saldos morosos adeudados en concepto de canon de arrendamiento de los arrendatarios beneficiados por esta Ley.*
- 2. Eliminar de sus libros contables en el rubro de Propiedad Planta y Equipo los bienes inmuebles que sean transferidos conforme a lo establecido en esta Ley.*
- 3. Establecer las reservas contables necesarias para el castigo de los saldos morosos por cobrar en concepto de canon de arrendamiento.*

Artículo 16. Le corresponderá al Banco Hipotecario Nacional decidir respecto a la venta de los locales comerciales ubicados en la planta baja de los edificios, la cual deberá realizarse mediante acto público, de conformidad con lo establecido en la Ley de Contratación Pública.

Artículo 17. Se autoriza al Banco de Desarrollo Agropecuario para traspasar al Banco Hipotecario Nacional, a título de donación, las fincas sobre las cuales están construidos los edificios objeto de esta Ley, y para reconocer el monto de la donación como abono a la deuda que mantiene el Banco de Desarrollo Agropecuario con el Estado.

Artículo 18. Para el traspaso y la inscripción de los títulos de propiedad a los nuevos dueños de los apartamentos de la Propiedad Horizontal Especial, el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales y la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas expedirán a favor del Banco Hipotecario Nacional el correspondiente paz y salvo, a fin de lograr los traspasos a sus nuevos propietarios.

Artículo 19. Se exonera al Banco Hipotecario Nacional del pago de los avalúos, y el costo de estos deberá ser asumido por la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales del Ministerio de Economía y Finanzas y por la Contraloría General de la República.

Artículo 20. A partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, se exonera al Banco Hipotecario Nacional de los cargos por servicios públicos en concepto de consumo de agua, electricidad, tasa de aseo y mantenimiento, generados por los inmuebles de alquiler objetos de esta Ley.

Artículo 21. *El Gobierno Central asignará partidas presupuestarias a favor del Banco Hipotecario Nacional, a fin de cubrir los gastos operativos y administrativos en que se incurra para hacer efectiva la aplicación de esta Ley.*

Artículo 22. *El Órgano Ejecutivo, a través del Ministerio de Vivienda, reglamentará la presente Ley.*

Artículo 23. Esta Ley es de interés social y comenzará a regir desde su promulgación.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Proyecto de Ley 347 de 2007 aprobado en tercer debate, en el Palacio Justo Arosemena, ciudad de Panamá, a los siete días del mes de noviembre del año dos mil siete.

El Presidente,

Pedro Miguel González P.

El Secretario General,

Carlos José Smith S.