

MINISTERIO DE VIVIENDA

DECRETO EJECUTIVO No. 18(de 1 de abril de 2009)

"Por el cual se reglamenta la Ley No. 15 de 10 de febrero de 2009, que autoriza al Banco Hipotecario Nacional a otorgar un subsidio a los prestatarios constituidos bajo la cartera de préstamos hipotecarios, los lotes servidos, mejoras habitacionales y préstamos personales constituidos y entregados hasta el primero (1) de enero de 1995"

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

En uso de sus facultades constitucionales y legales,

CONSIDERANDO:

Que la Ley No. No.15 de 10 de febrero de 2009 que autoriza al Banco Hipotecario Nacional a otorgar un subsidio a la prestatarios constituidos bajo la cartera de préstamos hipotecarios, los lotes servidos, mejoras habitacionales y préstamos personales constituidos y entregados hasta el primero (1) de enero de 1995, tiene un evidente sentido social tendiente a beneficiar a todos los prestatarios que mantengan contratos de préstamos activos, cuya facturación original anteceda el 1 de enero de 1995.

Que para lograr íntegramente los objetivos y desarrollar los derechos consagrados en la Ley No. No.15 de 10 de febrero de 2009, hace falta dictar una reglamentación que abarque temas puntuales y específicos

Que en ejercicio de la potestad reglamentaria que le confiere el Artículo 184 numeral 14 de la Constitución Política, el Órgano Ejecutivo debe reglamentar para su mejor cumplimiento, sin apartarse en ningún caso de su texto, ni de su espíritu.

D E C R E T A :

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Serán objeto del presente Decreto todos los prestatarios que mantengan contratos de préstamos activos, cuya fecha de facturación original anteceda el 1 de enero de 1995. Se exceptúan los locales y lotes comerciales, de igual forma, los préstamos que no hayan recibido pagos.

Artículo 2. Debe entenderse que dentro de los rangos porcentuales de subsidio otorgado se computará, el monto total adeudado sujeto a la aplicación del porcentaje de subsidio, y el mismo estará representado por la sumatoria de capital e intereses, se excluyen para este cálculo, los saldos adeudados en el rubro de seguros y conservación y misceláneos.

Artículo 3. La Comisión responsable para la ejecución señalada en el Artículo 3 de la Ley, estará conformada por un miembro de la Contraloría General de la República, y por el Banco Hipotecario Nacional, un miembro de la Gerencia de Finanzas, un miembro de la Gerencia de Sucursales y Operaciones y un miembro de la Gerencia Jurídica.

Artículo 4. Los beneficios de la presente Ley se harán extensivos:

- A) En los casos de fallecimiento del prestatario, a aquellos declarados herederos mediante sentencia judicial, proferida por autoridad competente.
- B) A los miembros del cuadro familiar actualizado en el expediente correspondiente al préstamo a beneficiarse que estén ocupando la vivienda, dando preferencia:
 - 1. Los de línea recta descendente, entendiéndose estos como la cónyuge que se beneficiará con los hijos del difunto.
 - 2. Los de línea recta ascendentes, entendiéndose beneficiado el padre y madre del difunto si existieren.
 - 3. A falta de los familiares señalados en el punto 1 y 2 del inciso anterior, se beneficiarán los parientes colaterales, entendiéndose estos como hermanos del difunto.

La verificación de ocupación y grado de preferencia familiar por parte señalados en los numerales anteriores del literal B) del presente artículo, serán acreditados por el Banco Hipotecario Nacional.

Artículo 5. Para el reconocimiento del quince por ciento (15%) de descuento adicional, el mismo se aplicará sobre el saldo total adeudado al momento de la cancelación, esto podrá realizarse en cualquier momento dentro de los primeros 12 meses posteriores a la promulgación de la Ley.

Artículo 6. Se adicionan dentro de las tasas de interés fija, las facturaciones de terrenos a los que se les autorizó tasa cero (0) de interés y se les mantendrá la tasa, aún cuando se les haya aplicado el subsidio.

Artículo 7. Que dentro del proceso de ejecución para el establecimiento de reservas necesarias que señala el artículo 7 de la Ley, se delegan funciones específicas a las siguientes unidades administrativas del Banco Hipotecario Nacional:

- 1. La Gerencia de Finanzas que le corresponderá emitir las directrices para la aplicación de los porcentajes (%) del subsidio, estipulados en el Artículo No.1 y No.2 de la Ley.
- 2. La Gerencia de Operaciones y Sucursales, a través del Departamento de Sistemas, que aplicará a los contratos de préstamos hipotecarios, de lotes servidos, de mejoras habitacionales y de préstamos personales, de forma automática:
 - a. Los porcentajes de descuento aplicando los parámetros establecidos por la Gerencia de Finanzas.
 - b. La reestructuración de los saldos remanentes posteriores a la aplicación de la Ley.
 - c. Ajustar la tasa de interés al 3%, salvo aquellos contratos que tienen autorizada la tasa (0) de interés.
- 3. El Departamento de Sistemas que deberá generar informes para el Departamento de Contabilidad en la Gerencia de Finanzas, que incluyan:
 - a. Todos los prestatarios que fueron sujetos a subsidio.
 - b. Todos los prestatarios que se acogen al 100% del subsidio.
- 4. El Departamento de Contabilidad en la Gerencia de Finanzas que deberá, establecer la reserva contable necesaria para el castigo de los saldos resultantes de la aplicación del subsidio y de igual forma, efectuar el castigo del saldo remanente de los contratos de préstamos que fueron sujetos al cien por ciento (100%) del subsidio.

Artículo 8: Que aquellas cuentas contables que se muestran en el balance de comprobación y que no tengan la documentación que respalde el saldo, la Gerencia de Finanzas, a través del Departamento de Contabilidad procederá a:

1. Emitir el listado de aquellas cuentas contables que cumplan lo estipulado en este artículo.
2. La eliminación de las cuentas de los libros contables.
3. Establecer un auxiliar contable extra o fuera de balance, que evidencie todas las cuentas que fueron sujetas a este artículo.
4. Reconocer como un ingreso el valor de la sumatoria de todas las cuentas. Se reconoce el ingreso ya que el rubro de Otros Activos muestra saldo crédito.
5. Aumentar el rubro de la Reserva para Préstamos Incobrables por el mismo monto reconocido como ingreso, con la finalidad de subsanar la insuficiencia en la reserva y por ende, no reflejar utilidades ficticias.

Artículo 9. Para que el Banco Hipotecario Nacional rebaje de sus libros contables, los préstamos otorgados que se encuentran en categoría de irrecuperables, le corresponderá a la Gerencia de Operaciones y Sucursales, a través del Departamento de Sistemas:

1. Generar el listado de los prestatarios de la cartera de préstamos personales y mejoras habitacionales que se encuentran en categoría de irrecuperables.
2. La Gerencia de Finanzas a través del Departamento de Contabilidad procederá a rebajar de los libros contables, el monto resultante de la aplicación de este artículo, contra la Reserva para Préstamos Incobrables.
3. La Gerencia de Finanzas, establecerá un auxiliar contable extra o fuera de balance para llevar el control de los prestatarios que fueron sujetos a este artículo.
4. Continuar con la gestión de cobro coactivo de aquellas cuentas que reflejen saldo pendiente a pagar, que a la fecha de la promulgación de la Ley 15 del 10 de febrero de 2009, se mantengan dentro de los libros contables extra o fuera de balance.

Artículo 10. Se autoriza a la Oficina Institucional de Recursos Humanos del Banco Hipotecario Nacional, para que gestione y contrate recurso humano adicional como apoyo a la Sección de Notaría Especial del Banco Hipotecario Nacional, durante el periodo de tiempo que cubra el proceso de elaboración, protocolización e inscripción de las escrituras otorgadas en cumplimiento de la Ley.

Artículo 11: El proceso de suspensión y archivo de los expedientes de las órdenes de lanzamiento, señalado en el Artículo 13 de la Ley, se hará únicamente al momento de la aplicación de la misma, en caso posterior a ello, si el prestatario incumple con su compromiso de deuda, el Banco podrá reestablecer los procesos administrativos y judiciales.

Para tal fin, el Juzgado Ejecutor suministrará listado de los expedientes que se encuentran en trámite de remate, así como también los que se encuentren dentro de esa Jurisdicción Especial en arreglo de pago, con la finalidad de conocer la actuación administrativa a seguir que permita al beneficiado, cancelar la obligación para con el Banco, según los porcentajes contemplados dentro del artículo 2 de la precitada Ley.

Artículo 12: Se exceptúan de los beneficios del Artículo anterior, todos aquellos casos que se encuentren ejecutados. Entiéndase todos aquellos procesos en los cuales exista Auto de Adjudicación Definitiva y mantengan pendiente Paz y Salvo para su inscripción ante el Registro Público de Panamá.

Artículo 13. **Este Decreto comenzará a regir a partir de su promulgación en la Gaceta Oficial.**

Dado en la ciudad de Panamá, a los *1* días de mes de *abril* de 2009.

COMUNIQUESE Y CÚMPLASE.



GABRIEL DÍEZ P.
Ministro de Vivienda



MARTÍN TORRIJOS ESPINO
Presidente de la República