

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE VIVIENDA
DECRETO EJECUTIVO NO.55

(de 25 de Agosto de 2009)

Que modifica el Decreto 35 de 2006 y crea el Programa FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

en uso de sus facultades constitucionales y legales,

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política de la República de Panamá, señala en su artículo 117, que "El Estado establecerá una política nacional de vivienda destinada a proporcionar el goce de este derecho social a toda la población, especialmente a los sectores de menor ingreso..."

Que, mediante la Ley 9 de 25 de enero de 1973, se crea el Ministerio de Vivienda con la finalidad de establecer, coordinar y asegurar de manera efectiva la ejecución de la política nacional de vivienda; entidad a la que le corresponde, entre otras funciones, la adopción de medidas que permitan la realización de programas masivos de soluciones habitacionales de interés social, mediante la formulación de políticas crediticias especiales;

Que, igualmente, la Ley 9 de 25 de enero de 1973, establece que el Ministerio de Vivienda deberá adoptar las medidas que se estimen adecuadas para el mejoramiento de la situación habitacional del país.

Que la Ley No. 22 de 29 de julio de 1991, establece las bases de la Política Nacional de Vivienda, la cual está dirigida a satisfacer las necesidades habitacionales de la población panameña, con especial atención a los sectores con menos recursos.

Que existe un déficit habitacional en la República de Panamá que requiere que se tomen las medidas necesarias tendientes a incrementar la inversión privadas en desarrollos de interés social para las clases económicamente necesitadas; situación agravada al no tener estos grupos sociales acceso a créditos bancarios que les permitan adquirir una vivienda digna, lo que impide el mejoramiento del bienestar y de la calidad de vida de la familia;

Que mediante Decreto No. 35 de 26 de abril de 2006, el Ministerio de Vivienda creó el Programa de Vivienda Solidaria (PROVISOL), con la finalidad de crear un aporte, de carácter intransferible de hasta Dos Mil Balboas con 00/100 (B/.2,000.00) a aquellas familias cuyos ingresos totales formales no superen la cifra mensual de Trescientos Balboas con 00/100 (B/. 300.00); destinado exclusivamente a la compra de viviendas nuevas, cuyo precio de venta no excedan la suma de Diecisiete Mil Quinientos Balboas con 00/100 (B/.17,500.00).

Que la realidad constructiva e inmobiliaria actual hace necesario que se revalúe el mecanismo y monto de los aportes para viviendas sociales, con la finalidad de poder garantizar la facilitación y acceso a viviendas para los sectores con menos recursos.

DECRETA:

Artículo 1. Se deja sin efecto el Programa de Vivienda Solidaria (PROVISOL) y en su lugar se crea el FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA, bajo la dirección y coordinación del Ministerio de Vivienda, con el propósito de otorgar un aporte, de carácter intransferible para personas y familias de bajos ingresos de la economía formal de hasta Cinco Mil Balboas con 00/100 (B/.5,000.00) por familia, para la adquisición de viviendas nuevas cuyo precio de venta no excedan la suma de Treinta Mil Balboas con 00/100 (B/.30,000.00), sin incluir el monto correspondiente a los gastos legales y de cierre de la transacción.

Artículo 2. El aporte antes descrito será otorgado a las personas cuyos ingresos familiares formales no superen la suma de Ochocientos Balboas con 00/100 (B/.800.00) mensuales.

En tal sentido, las personas interesadas en acogerse a los beneficios del Fondo Solidario de Vivienda deberán presentar una declaración jurada en la que conste que su ingreso familiar formal no sobrepasa dicha suma, lo cual podrá ser corroborado por el Ministerio de Vivienda, de conformidad a informe social u otros mecanismos de verificación.

Queda entendido, que para los efectos de este artículo, se considerará grupo familiar:

- Su cónyuge o concubina
- Hijos menores de edad del postulante o de su cónyuge o concubino/a que habiten con ellos.
- Los hijos del postulante o de su cónyuge o concubino, incapacitados que habiten con ellos.

- Las personas sobre las cuales el postulante cónyuge o concubino mantengan la tutela legal y habiten con ellos.

Para el cómputo del máximo de ingresos familiares que admite el aporte del presente Decreto, se entenderá por ingresos formales los que perciba el grupo familiar en concepto de salarios e ingresos fijos.

Artículo 3. Los requisitos que deberán cumplir las personas interesadas en acogerse a los beneficios son los siguientes:

- Declaración jurada de ingreso familiar formal, descrita en el artículo segundo anterior.
- Demostrar la aprobación de préstamo hipotecario para la compra de la vivienda de la cual se solicita el aporte.
- Ser panameño o extranjero con residencia formal.
- Ser mayor de edad o legalmente emancipado.
- No ser propietario de una vivienda.

Artículo 4. El Ministerio de Vivienda tendrá además las siguientes atribuciones:

1. Establecer los requisitos que deben cumplir los proyectos de viviendas que formen parte del Programa, los cuales como mínimo deberán contar con una superficie cerrada de 36 metros cuadrados, dos (2) recámaras, un (1) baño, sala comedor, cocina, lavandería y cumplir con las normas mínimas de urbanización, con especificaciones del Reglamento Estructural de Panamá 2004, REP-04 o soluciones inmobiliarias aprobadas por las autoridades competentes;
2. Evaluar los proyectos que se propongan para formar parte del Programa y aprobar los planos y especificaciones para la construcción de las viviendas y proceder a la aprobación de los mismos;
3. Elaborar el listado de los proyectos aprobados y remitirlo a las Instituciones bancarias y financieras;
4. Inspeccionar los proyectos para verificar que se ajusten a los Planos y especificaciones aprobadas.

Artículo 5. El Ministerio de Economía y Finanzas depositará anualmente en el Banco Nacional de Panamá los recursos asignados en el Presupuesto del Ministerio de Vivienda para el Fondo Solidario de Vivienda.

Corresponderá al Banco Nacional de Panamá emitir las cartas promesas de pago a las promotoras o a las instituciones financieras o bancarias a las cuales el promotor haya cedido el producto de la carta promesa de pago por el monto del aporte aprobado por el Ministerio de Vivienda, de conformidad con los fondos disponibles, así como pagar su producto dentro del plazo de vigencia de la carta, una vez cumplidas las condiciones de pago.

Artículo 6. Las instituciones bancarias y financieras que participen en el programa serán las responsables directas de otorgar el financiamiento y administrar los préstamos hipotecarios, de acuerdo a sus políticas crediticias y al cumplimiento de los requisitos de los participantes y características de aprobación de viviendas que establece el presente Decreto.

Para tal fin, las instituciones bancarias y financieras informarán al Banco Nacional de Panamá y al Ministerio de Vivienda sobre las solicitudes que reciban y que reúnan los requisitos para participar en el programa, remitiendo una carta de aprobación del solicitante del préstamo para las viviendas o proyectos certificados por el Ministerio, previa verificación del perfil del solicitante y de las características de la vivienda, de conformidad a los parámetros establecidos en el presente Decreto.

Para estos efectos, el Ministerio de Vivienda facilitará a las instituciones bancarias y financieras un formato de declaración jurada que deberá llenar el postulante en cumplimiento con lo señalado en el artículo 3 del presente Decreto.

Artículo 7. Una vez recibidos los documentos de aprobación de los postulantes por parte de las instituciones bancarias o financieras, la Unidad Ejecutora del Ministerio de Vivienda, verificará el cumplimiento de los requisitos del presente Decreto, y procederá a emitir una resolución de aprobación del solicitante, la cual será remitida al Banco Nacional de Panamá, con copia a la entidad financiera acreedora y al promotor.

El Banco Nacional de Panamá emitirá una carta promesa de pago equivalente al monto del aporte que corresponde entregar a favor del promotor en los términos del artículo 5 del presente Decreto, luego de recibir el resuelto del Ministerio de Vivienda que aprueba al solicitante en los términos de dicha resolución.

Queda entendido, que en caso de que el promotor desee ceder dicha carta promesa de pago a ser emitida por el Banco Nacional de Panamá sin costo bancario adicional deberá notificar las instrucciones de cesión de producto de la carta en un término no mayor a dos (2) días hábiles contados a partir de la notificación del resuelto del Ministerio de Vivienda. En caso de no recibirse dichas instrucciones, el Banco Nacional emitirá la carta directamente a nombre del Promotor, quien en caso de requerir cesión deberá cubrir los costos y cargos del trámite bancario estipulados por el Banco Nacional de Panamá.

Igualmente, una vez notificada la institución bancaria o financiera que aprobó el préstamo hipotecario para la compra de la vivienda, de la formalización del Resuelto del aporte, procederá a formalizar el préstamo con garantía hipotecaria, por la cuantía que resulte luego de descontar el monto de aporte al precio de venta de la vivienda.

Los gastos de los servicios notariales y registrales deberán ser cancelados por el interesado y no serán deducidos del aporte otorgado por este fondo.

Artículo 8. La carta promesa de pago a favor del promotor será pagadera por el Banco Nacional contra la inscripción en el Registro Público de la propiedad a favor del beneficiario del aporte.

Para estos efectos, el Banco Nacional de Panamá mantendrá un registro que contendrá el listado oficial de las unidades habitacionales aprobadas por el Ministerio de Vivienda para el presente Fondo, los montos de las reservas del Fondo Solidario de Vivienda y las liquidaciones efectuadas.

El Ministerio de Vivienda emitirá una lista trimestral de las soluciones habitacionales que cumplen con los requisitos del presente Decreto.

Artículo 9. El registro a que se refiere el artículo anterior deberá contener además, la siguiente información:

1. Número de cédula de identidad personal de cada beneficiario;
2. Estado civil y nombres de los integrantes del cuadro familiar;
3. Nombre del proyecto habitacional;
4. Nombre del promotor del proyecto habitacional;
5. Nombre de la institución bancaria o financiera que aprueba el préstamo;
6. Precio de la vivienda.

Este registro se remitirá quincenalmente al Ministerio de Vivienda a fin de darle seguimiento al programa.

Artículo 10. El Fondo Solidario de Vivienda tendrá una duración de cinco años a partir de la entrada de vigencia del presente Decreto.

Artículo 11. El presente Decreto deroga el Decreto No. 35 de 26 de abril de 2006.

Artículo 12. Parágrafo Transitorio: Para los efectos de los préstamos de compra de viviendas que cumplan con los requisitos del presente Decreto y que hayan sido aprobados previo a la entrada en vigencia de este Fondo, la Unidad Ejecutora del Ministerio de Vivienda procederá a la revisión de los mismos en coordinación con las entidades bancarias y financieras acreedoras, a fin de aprobar las personas que cumplan con los requisitos de este Decreto.

Artículo 13. El presente Decreto empezará a regir a partir de su publicación en la Gaceta Oficial.

Comuníquese y Cúmplase

Dado en la ciudad de Panamá, a los 25 días del mes de agosto de dos mil nueve (2009).

RICARDO MARTINELLI BERROCAL

Presidente de la República

CARLOS A. DUBOY

Ministro de Vivienda.