

GACETA OFICIAL

ORGANO DEL ESTADO

AÑO XCII PANAMA, R. DE PANAMA MIÉRCOLES 3 DE JULIO DE 1996

Nº23,071

CONTENIDO

MINISTERIO DE HACIENDA Y TESORO

RESOLUCION No. 114

(De 27 de mayo de 1996)

"CONCEDER A LA SOCIEDAD WORLD CARGO SYSTEM INC., LICENCIA PARA DEDICARSE AL TRANSITO DE MERCANCIAS NO NACIONALIZADA." P A G . 1

BANCO HIPOTECARIO NACIONAL

RESOLUCION DE JUNTA DIRECTIVA No. 2-7

(De 31 de enero de 1996)

"APROBAR EL REGLAMENTO DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS DEL BANCO HIPOTECARIO NACIONAL." P A G . 3

AVISOS Y EDICTOS

MINISTERIO DE HACIENDA Y TESORO

RESOLUCION No. 114

(De 27 de mayo de 1996)

EL MINISTRO DE HACIENDA Y TESORO
en uso de sus facultades legales,

CONSIDERANDO :

Que mediante memorial presentado ante la Dirección General de Aduanas del Ministerio de Hacienda y Tesoro, la firma forense Amaya, Jiménez y Asociados, en representación de la empresa **WORLD CARGO SYSTEM INC.**, sociedad anónima debidamente inscrita a la ficha 247043, rollo 32279, imagen 0081 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, cuyo presidente y representante legal es el señor Alberto Gardellini Calonge, solicita licencia para dedicarse a las operaciones de tránsito de mercancías que llegan al país para ser reembarcadas, de conformidad con lo establecido en los artículos 608 y siguientes del Código Fiscal y en el artículo 29 del Decreto Nº130 de 29 de agosto de 1959.

Que la empresa peticionaria debe cumplir con las obligaciones y disposiciones legales que determine el Ministerio de Hacienda y Tesoro, por conducto de la Dirección General de Aduanas, sobre las operaciones de tránsito de mercancías.

Que entre las obligaciones que señala nuestra legislación vigente, detallamos a continuación las siguientes:

1. La presentación de una fianza, en efectivo, bancaria o de seguro, para responder por los impuestos y demás gravámenes que puedan causar las mercancías en tránsito.

2. El pago de una tasa de B/.1.25 por cada embarque que se despache al exterior.

GACETA OFICIAL

ORGANO DEL ESTADO

Fundada por el Decreto de Gabinete Nº 10 del 11 de noviembre de 1903

LICDO. JORGE SANIDAS A.
DIRECTOR

OFICINA
Avenida Norte (Eloy Alfaro) y Calle 3a. Casa Nº 3-12,
Edificio Casa Amarilla, San Felipe Ciudad de Panamá,
Teléfono 228-8631, Apartado Postal 2189
Panamá, República de Panamá
LEYES, AVISOS, EDICTOS Y OTRAS
PUBLICACIONES
NUMERO SUELTO: B/1.60

MARGARITA CEDEÑO B.
SUBDIRECTORA

Dirección General de Ingresos
IMPORTE DE LAS SUSCRIPCIONES
Mínimo 6 Meses en la República: B/ 18.00
Un año en la República B/36.00
En el exterior 6 meses B/18.00, más porte aéreo
Un año en el exterior, B/36.00, más porte aéreo

Todo pago adelantado.

3. El acarreo de las mercancías en tránsito deberá hacerse en transporte asegurados, en furgones para cargas internacionales o con sellos de seguridad.

4. Las mercancías en tránsito que permanezcan más de veinticuatro (24) horas continuas en recintos aduaneros estarán sujetas a la tarifa de almacenamiento establecida en el Decreto Ejecutivo Nº4 de 9 de febrero de 1987.

5. No se permitirá la introducción al territorio nacional de mercancías cuya importación este prohibida, de conformidad con lo establecido en los artículos 439 y 442 del Código Fiscal.

Que para el cumplimiento de las obligaciones antes enunciadas, la empresa **WORLD CARGO SYSTEM INC.**, consigno a favor del Ministerio de Hacienda y Tesoro / Contraloría General de la República la fianza de cumplimiento del contrato N915-025857.7 de 11 de septiembre de 1995, expedido por Compañía Aseguradora Mundial, S.A., por la suma de MIL BALBOAS CON 00/100 (B/.1,000.00), con fecha de vencimiento de 11 de septiembre de 1996, a fin de garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, según lo establecido en el artículo 2 del Decreto N9130 de 29 de agosto de 1959.

Que la empresa está obligada a mantener vigente, por el término de la concesión, la referida fianza, la cual depositará en Contraloría General de la República, así como las modificaciones que se le hagan a la misma, si las hubiese. La falta de consignación de dicha fianza o el vencimiento de la misma dará lugar a la suspensión o cancelación de la licencia otorgada.

Que el Ministerio de Hacienda y Tesoro, por conducto de la Dirección General de Aduanas, podrá interponer todas las acciones necesarias para cancelar la garantía consignada, de incurrir la empresa en infracciones aduaneras, e impondrá la sanción penal aduanera que se amerite.

R E S U E L V E :

CONCEDER a la sociedad **WORLD CARGO SYSTEM INC.**, licencia para dedicarse a las operaciones de tránsito de mercancía no nacionalizada, de conformidad con los artículos 608 y 615 del Código Fiscal y el Decreto N9130 del 29 de agosto de 1959.

Esta licencia se otorga por el término de un (1) año, contado a partir de la fecha de expedición de esta resolución.

FUNDAMENTO LEGAL: Artículos 608 y 615 del Código Fiscal, Decreto N°130 de 29 de agosto de 1959 y Decreto Ejecutivo N°4 de 9 de febrero de 1987.

REGISTRESE, NOTIFIQUESE Y PUBLÍQUESE.

OLMEDO DAVID MIRANDA JR.
Ministro de Hacienda y Tesoro

FERNANDO MENDIZABAL
Director General de Aduanas

ARISTIDES ROMERO JR.
Contraloría General de la República.

BANCO HIPOTECARIO NACIONAL
RESOLUCIÓN DE JUNTA DIRECTIVA No. 2-7
(De 31 de enero de 1996)

LA JUNTA DIRECTIVA
DEL
BANCO HIPOTECARIO NACIONAL

CONSIDERANDO:

Que el Banco Hipotecario Nacional tiene como una de sus finalidades proporcionar financiamiento a programas nacionales de vivienda que tiendan a dar efectividad al derecho consagrado en el Artículo 113 de la Constitución Nacional.

Que el Gerente General del Banco Hipotecario Nacional en virtud de lo establecido en el literal c) del artículo 13 de la Ley N° 39 de 8 de noviembre de 1984, ha presentado a la consideración y aprobación de la Junta Directiva el presente Reglamento de Préstamos Hipotecario el cual regula las operaciones de crédito que realiza la Institución.

Que de conformidad con el literal 1) del artículo 10 de la precitada Ley N°39 de 8 de noviembre de 1984, corresponde a la Junta Directiva aprobar los Reglamentos del Banco Hipotecario Nacional.

Por todo lo antes expuesto, la Junta Directiva del Banco Hipotecario Nacional, en uso de sus facultades legales,

RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar el Reglamento de Préstamos Hipotecarios del Banco Hipotecario Nacional, cuyo texto es del tenor siguiente:

REGLAMENTO DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS
DEL BANCO HIPOTECARIO NACIONAL

INDICE

REGLAMENTO DE PRESTAMOS HIPOTECARIO
BANCO HIPOTECARIO NACIONAL

CAPITULO I :	Definiciones.....
CAPITULO II :	De la naturaleza de los Préstamos con garantía hipotecaria y anticrética.....
Sección Primera:	Disposiciones Generales.....
CAPITULO III :	De las diferentes clases, montos y garantías de los préstamos hipotecario...
Sección Primera:	Clases de Préstamos.....
---Primero :	Para la Construcción de Vivienda-Residencia propia en terreno propio.....
---Segundo :	Adquisición de terreno y residencia en el construída, dentro de las condiciones establecidas en este Reglamento, incluido el Régimen de Propiedad Horizontal.....
---Tercero :	Para la compra de una Propiedad Horizontal
---Cuarto :	Para la construcción de una Vivienda propia sobre terreno del Estado dado en arrendamiento.....
---Quinto :	Compra de terreno y casa tipo residencial de propiedad de la Nación, Municipio o de Entidades Autónomas del Estado.....
---Sexto :	Reparación y/o mejoras de Vivienda del solicitante hipotecada con el Banco Hipotecario Nacional o aquellas libres de gravámenes.....
---Séptimo :	Compra de Terreno para uso habitacional y de terrenos y locales de uso comercial de propiedad del Banco Hipotecario Nacional.
---Octavo :	Transferencia de Préstamos Hipotecarios de otras Instituciones o Entidades Financieras públicas o privadas.....
---Noveno :	Refinanciamiento de Préstamos de EL BANCO...
Sección Segunda:	Monto y Garantía del Préstamo.....
---Primero :	Monto máximo permitido por la Ley.....
---Segundo :	Garantía Hipotecaria.....

---Tercero	:	Garantía Anticrética.....
---Cuarto	:	Codeudores o Fiadores Solidarios.....
CAPITULO IV	:	Del pago de las mensualidades de los préstamos hipotecarios.....
CAPITULO V	:	De la Cesión del Crédito y causales de resolución de los préstamos.....
Sección Primera:		Cesión del Crédito.....
Sección Segunda:		Resolución del Préstamo.....
CAPITULO VI	:	De la Tasa de interés y plazo de los préstamos.....
Sección Primera:		Tasa de Interés.....
Sección Segunda:		Plazo de los Préstamos.....
CAPITULO VII	:	De la tramitación de los Préstamos Hipotecarios.....
CAPITULO VIII	:	De los Cobros de Préstamos.
CAPITULO IX	:	De los Préstamos Hipotecarios Otorgados a Funcionarios de EL BANCO.....
CAPITULO X	:	De las Autorizaciones para Arrendar, Traspasar, Hipotecar o Permutar a Terceras Personas los Inmuebles Adjudicados e Inspecciones por EL BANCO.....
Sección Primera:		Autorización para Arrendar.....
Sección Segunda:		Autorización para Traspasar.....
Sección Tercera:		Autorización para Hipotecar.....
Sección Cuarta :		Autorización para Permutar.....
Sección Quinta :		Inspecciones.....
CAPITULO XI	:	De los Seguros Mancomunados como Garantía de las Inversiones.....
Sección Primera:		Seguro en General.....
Sección Segunda:		Seguro contra Incendio.....
Sección Tercera:		Seguro de Vida.....
CAPITULO XII	:	De la Venta de Propiedades Adquiridas por EL BANCO por Incumplimiento del Deudor Hipotecario.....
CAPITULO XIII	:	De los Entes Administrativos y de la Tramitación de los Préstamos Hipotecarios.

Sección Primera : Entes Administrativos.....	
Sección Segunda : Tramitación de los Préstamos Hipotecarios.	
CAPITULO XIV : Disposición Final.....	

CAPITULO I

DEFINICIONES:

ARTICULO 1o.: Cuando en el presente Reglamento se utilicen los siguientes términos, éstos tendrán los significados que a continuación se expresan:

- a.-) LEY ORGANICA: La Ley Nº 39 de 8 de noviembre de 1984 por la cual se reorganiza el Banco Hipotecario Nacional.
- b.-) EL BANCO: El Banco Hipotecario Nacional.
- c.-) JUNTA DIRECTIVA: La Junta Directiva del Banco Hipotecario Nacional.
- ch.-) GERENCIA GENERAL: La Gerencia General del Banco Hipotecario Nacional.
- d.-) VIVIENDA : Casa o apartamento para uso habitacional.
- e.-) LOTES: Areas de terrenos para la construcción de viviendas o locales comerciales.
- f.-) DEUDOR: La persona natural o jurídica que mantiene una obligación pendiente de pago a favor del Banco Hipotecario Nacional.
- g.-) HIPOTECA: Garantía real sobre el inmueble a favor de EL BANCO.
- h.-) ANTICRESIS: Garantía Real que le da derecho a EL BANCO a percibir los frutos del inmueble hipotecario y cobrarse lo adeudado.
- i.-) CO-DEUDOR: El deudor con otro u otros de la misma obligación para con EL BANCO.
- j.-) FIADOR SOLIDARIO: El que se obliga con igual medida que el deudor garantiza; de modo que el acreedor puede dirigirse indistintamente contra uno u otros y contra ambos a la vez.
- k.-) PRESTATARIO: Persona natural o jurídica sujeto de un crédito otorgado por EL BANCO.

- 1.-) REFINANCIAMIENTO: Transacción mediante la cual, EL BANCO permite al prestatario consolidar los intereses morosos, más el saldo capital de su préstamo y extender el plazo para el repago del mismo.

CAPITULO II

DE LA NATURALEZA DE LOS PRESTAMOS CON GARANTIA HIPOTECARIA Y ANTICRETICA

ARTICULO 2o.: Con el propósito de buscar una pronta solución al problema habitacional en nuestro país, y dar efectividad al derecho consagrado en el artículo 113 de la Constitución Nacional, EL BANCO HIPOTECARIO NACIONAL, procederá a otorgar préstamos con garantía hipotecaria y anticrética a todas aquellas personas, especialmente las de menores ingresos, que hayan cumplido con los requisitos y condiciones establecidos en este Reglamento, y en todas las otras reglamentaciones que para tales efectos establezca el BANCO.

PARAGRAFO: Los lotes de terrenos, lotes y casas, apartamentos o viviendas de cualquier tipo adjudicada al o a los solicitantes, deberá ser ocupada por éste o éstos de manera permanente y nunca con propósitos de lucro o comerciales, sino para uso habitacional.

ARTICULO 3o.: Toda adjudicación hecha por EL BANCO, deberá contar con la previa aprobación del Comité de Crédito y autorización de la Gerencia General.

Sección Primera

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 4o.: EL BANCO HIPOTECARIO NACIONAL, sólo concederá préstamos para los siguientes fines:

- a.-) Para la construcción de vivienda - residencia propia en terreno propio;
- b.-) Adquisición de terreno y residencia en el construida, dentro de las condiciones establecidas en este Reglamento, incluido el Régimen de Propiedad Horizontal;
- c.-) Para la compra de vivienda propia del sistema de Proyectos Colectivos;
- ch-) Reparación y/o mejoras de vivienda del solicitante hipotecada con el Banco Hipotecario Nacional o aquellas libres de gravámenes;
- d.-) Compra de terreno y casa de tipo residencial de propiedad de la Nación, Municipio o de Entidades Autónomas del Estado;
- e.-) Compra de Terreno para uso Habitacional y Terrenos y Locales de uso Comercial de propiedad del Banco Hipotecario Nacional;
- f.-) Transferencia de Préstamos Hipotecario de otras Instituciones o Entidades Financieras públicas o privadas.

g.-) Refinanciamiento de Préstamos de El Banco.

ARTICULO 5o.: No podrá concederse préstamo cuando el peticionario o su cónyuge (si es el caso), sea propietario de una vivienda en área urbana o rural en toda la República.

PARAGRAFO: El solicitante deberá probar mediante Certificación actualizada del Registro Público y de El BANCO que no posee vivienda inscrita a su nombre o de su cónyuge si es el caso.

ARTICULO 6o.: Este Reglamento formará parte de todos los Contratos de Préstamos que otorgue EL BANCO, aún cuando no se diga expresamente en los mismos.

ARTICULO 7o.: El monto del Préstamo que otorgue El Banco Hipotecario Nacional será considerado en base a la capacidad adquisitiva del peticionario y al avalúo del inmueble a adquirir.

Los avalúos de las propiedades serán determinados por las firmas seleccionadas debidamente precalificadas por la Gerencia Técnica, y aprobadas por la Gerencia General.

EL BANCO se reserva el derecho de hacer los avalúos y cobrar por el costo de los mismos cuando así lo considere necesario.

ARTICULO 8o. EL BANCO concederá préstamos hipotecarios hasta por la suma de B/.55,000.00, en cuyo caso el monto total del préstamo podrá pagarse mensualmente, por descuento directo preferiblemente, en dinero en efectivo o mediante Cheques de Gerencias o Certificados expedidos por Bancos de la localidad.

Para determinar la capacidad de pago del solicitante, podrá tomarse en cuenta, además de sus ingresos personales, los de su cónyuge o compañero (a), los de sus padres, hijos o hermanos, siempre y cuando compartan la misma vivienda.

Se considera que califica para el préstamo cuando la mensualidad resultante del compromiso no exceda el treinta y cinco por ciento (35%) de los ingresos netos o hasta el veinticinco por ciento (25%) del ingreso bruto.

CAPITULO III

DE LAS DIFERENTES CLASES, MONTOS Y GARANTIAS DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS

Sección Primera

CLASES DE PRESTAMOS

Primero:

Para la Construcción de Vivienda - Residencia Propia en Terreno Propio

ARTICULO 9o.: Cuando el solicitante sea dueño del terreno sobre el cual se va a construir, podrá obtener un préstamo hipotecario para éstos fines, siempre y cuando cumpla con los siguientes requisitos:

- a.-) Que el Solicitante sea propietario del terreno, cuyo título debe estar debidamente inscrito en el Registro Público, libre de gravámenes;
- b.-) En este caso EL BANCO podrá conceder el préstamo hasta el 95% del valor de las mejoras (vivienda) a construir;
- c.-) EL préstamo debe quedar garantizado con primera hipoteca y anticrédito sobre el terreno y las mejoras.

ARTICULO 10o.: En la concesión de los préstamos para el fomento de la vivienda propia, EL BANCO considerará principalmente la necesidad y la seguridad de la inversión. Para ello prestará especial atención a la capacidad del pago del solicitante, sus condiciones sociales, carácter, sus costumbres y sus antecedentes de crédito.

ARTICULO 11o.: Para todo contrato de préstamo con garantía hipotecaria, el deudor constituirá previamente ante EL BANCO una garantía por la diferencia entre el costo de la construcción y el monto del préstamo concedido en los casos en que el peticionario sea dueño del terreno en donde se va a edificar y una garantía, así mismo, por la diferencia entre el costo de la construcción más el del terreno y el monto del préstamo concedido.

ARTICULO 12o.: Estos préstamos podrán ser aprobados provisionalmente por las autoridades y para financiamiento en base al anteproyecto y a las especificaciones mínimas de la construcción, conviniéndose en que la vivienda a construir en ningún caso podrá ofrecer un acabado no menor de 50% o 60%.

ARTICULO 13o.: En las solicitudes de préstamo para construcción de vivienda propia del peticionario, no serán aceptados anteproyectos o planos preparados en todo o en parte por funcionarios de esta Institución.

En ningún caso les estará permitido a los profesionales antes mencionados, contratar o dirigir la construcción de obras financiadas por EL BANCO.

Segundo:

Adquisición de terreno y residencia en el Construida,
dentro de las condiciones establecidas en este
Reglamento, incluido el Régimen de Propiedad Horizontal

ARTICULO 14o.: Cuando el solicitante no posea terreno, EL BANCO podrá conceder préstamo para la compra del terreno y para la edificación sobre el de una vivienda conforme a los siguientes requisitos.

- a.-) En este caso el monto del préstamo podrá concederse hasta por la suma de 95%, del valor total representado por el costo del terreno y de la vivienda.

- b.-) El préstamo debe quedar garantizado con primera hipoteca y anticrédito sobre el terreno y las mejoras.
- c.-) El préstamo deberá pagarse preferiblemente por descuento directo del salario del prestatario o de la persona que resulte obligada.

Tercero:

Para la Compra de una Propiedad Horizontal

ARTICULO 159 EL BANCO podrá conceder préstamos para la compra de una propiedad horizontal en los siguientes términos:

- a.-) En este caso el préstamo se concederá hasta por el 95% del valor total de la propiedad;
- b.-) Tratándose de funcionarios regulares del BANCO se podrá conceder hasta el 100% de valor de la propiedad;

Cuarto:

Para la Construcción de una Vivienda Propia
sobre Terreno del Estado dado en Arrendamiento

ARTICULO 160.: El BANCO podrá conceder préstamo cuando el solicitante tenga, mediante contrato de arrendamiento, un terreno perteneciente al Estado, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a.-) En este caso el préstamo se concederá por una suma hasta el 90% del valor de la construcción;
- b.-) El contrato de arrendamiento debe traspasarse a favor de EL BANCO y cuyo término de vencimiento no podrá ser inferior al del préstamo otorgado;
- c.-) La cuota de estos préstamos incluirá el importe del arrendamiento mensual del terreno más los intereses, que no serán mayor del tope establecido por EL BANCO;
- ch.-) El seguro colectivo de vida y la amortización del mismo se regirá de acuerdo con este Reglamento y a la respectiva póliza de Seguro Colectivo de Vida contratada por EL BANCO.

Quinto:

Compra de terreno y casa de tipo residencial de propiedad
de la Nación, Municipio o de Entidades Autónomas del Estado

ARTICULO 170.: EL BANCO también podrá conceder Préstamos Hipotecarios para compra de terreno y vivienda de tipo residencial de propiedad de la Nación, Municipio o de Entidades Autónomas del Estado conforme a los siguientes requisitos:

- a.-) El solicitante debe presentar los respectivos títulos, Escrituras Públicas, Resoluciones o Acuerdos Municipales en los cuales se haga constar que la Nación, las Entidades Autónomas del Estado o el Municipio le traspasa la posesión del terreno para la construcción de una vivienda propia;
- b.-) En estos casos, EL BANCO exigirá que el solicitante presente debidamente inscrito en el Registro Público el Título Constitutivo de Dominio libre de gravámenes;
- c.-) Los citados Títulos, Escrituras Públicas, Resoluciones o Acuerdos Municipales deberán, asimismo, conceder autorización para que, en caso de remate, EL BANCO subroge al prestatario en todos sus derechos;
- ch.-) Cuando no sea posible obtener el Título Constitutivo de Dominio EL BANCO podrá conceder préstamos hipotecarios para la construcción de vivienda propia en dichos lotes siempre y cuando se traspase al BANCO la posesión sobre dicho lote por término igual al plazo de duración de la obligación hipotecaria;
- d.-) En ningún caso estos préstamos podrán hacerse por una suma mayor del 80% del valor de la construcción.

Sexto:

Reparación y/o mejoras de vivienda del solicitante hipotecada con el Banco Hipotecario Nacional o aquellas libres de gravámenes

ARTICULO 18o.: EL BANCO podrá otorgar préstamos para reparación, ampliación y mejoras de una vivienda ubicada en terreno propio, conforme a los siguientes requisitos:

- a.-) El préstamo se otorgará hasta el 95% del valor de la obra, siempre y cuando el solicitante se someta a todos los requisitos establecidos en este Reglamento;
- b.-) En estos casos será indispensable que un Inspector Técnico del Departamento de Evaluación de Proyectos de la Gerencia Técnica ratifique la necesidad de esta obra.
- c.-) El préstamo deberá quedar garantizado con hipoteca y anticrédito sobre el terreno y las mejoras debidamente inscritas en el Registro Público

ARTICULO 19o.: Cuando la solicitud se refiera a un préstamo con garantía hipotecaria para la reparación, mejora o ampliación de una vivienda propia será indispensable el informe favorable de un Inspector Técnico del Departamento de Evaluación de Proyectos de la Gerencia Técnica. En este caso, al igual que lo establecido en el Artículo 17o. la propiedad objeto de mejoras deberá estar libre de gravámenes y deberá garantizar con Primera Hipoteca y Anticrédito a favor de EL BANCO el préstamo solicitado. Estos préstamos sólo podrán adjudicarse siempre y cuando que el ingreso familiar del solicitante lo permita.

ARTICULO 20o.: EL BANCO también concederá préstamos para mejoras de viviendas que están hipotecadas a su favor, en cuyo caso, el préstamo original se fusionará con el de mejoras en un sólo crédito, quedando una sola obligación debidamente garantizada con primera hipoteca y anticrédito sobre la finca y las mejoras existentes.

ARTICULO 21o.: Al efectuarse la liquidación para un préstamo adicional deberá tenerse en cuenta que en ningún caso el término del vencimiento de la nueva deuda podrá ser mayor al término del vencimiento fijado al préstamo original, que en ningún caso será superior a un plazo de treinta (30) años.

Séptimo:

Compra de Terreno para uso Habitacional y de Terrenos y Locales de uso Comercial de propiedad del Banco Hipotecario Nacional

ARTICULO 22o.: EL BANCO podrá conceder préstamos hipotecarios para la compra de terrenos de su propiedad para uso habitacional para cuyo fines se exigirán los mismos requisitos establecidos en el artículo 109 del presente Reglamento.

ARTICULO 23o.: EL BANCO podrá vender los lotes y locales comerciales de su propiedad al contado o a plazo, de conformidad con el procedimiento establecido por la Gerencia de Crédito de EL BANCO y el presente Reglamento.

ARTICULO 24o.: Las adjudicaciones de los lotes comerciales se harán mediante Resoluciones de Gerencia una vez surtido el trámite a que alude el artículo anterior.

ARTICULO 25o.: Las personas jurídicas o naturales que hubiesen obtenido un lote comercial por intermedio de EL BANCO, estarán obligadas a cumplir con las disposiciones contenidas en el presente Reglamento.

Octavo:

Transferencia de Préstamos Hipotecarios de otras Instituciones o Entidades Financieras públicas o privadas

ARTICULO 26o.: EL BANCO podrá adquirir créditos garantizados con primera hipoteca y anticrédito pertenecientes a otras instituciones o entidades financieras públicas y privadas del mismo modo que puede transferir a dichas instituciones y entidades créditos de su propiedad de acuerdo a los usos bancarios establecidos en el medio.

Para los fines antes señalados, y específicamente cuando se trate de la transferencia y adquisición de un crédito hipotecario y anticrédito por parte de EL BANCO se requerirá cumplir con los requisitos y condiciones en el presente Reglamento a saber:

- a.-) Certificación del saldo deudor del crédito;
- b.-) Carta de promesa de pago por el monto del saldo deudor más los intereses que se acumulen hasta la fecha de su cancelación;
- c.-) Análisis sobre la capacidad de crédito del nuevo prestatario de EL BANCO;
- ch.-) Confección de la minuta de cancelación de la obligación y gravámenes de la finca dada en garantía hipotecaria anticrética.
- d.-) El pago se hará efectivo una vez se presente la escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público.

Noveno:

Refinanciamiento de Préstamos de El Banco

ARTICULO 27o.: Cuando el prestatario así lo solicite EL BANCO previa evaluación del Comité de Crédito de Préstamos Hipotecarios o de las Sucursales de EL BANCO podrá refinanciar los préstamos hipotecarios morosos extendiendo el plazo a un período no mayor de treinta (30) años.

También podrán acogerse a los beneficios del presente artículo aquellos prestatarios a los cuales se compruebe que hayan tenido desmejoramiento en su capacidad de ingresos desde cuándo obtuvo el préstamo hasta la fecha, previa evaluación realizada por entes administrativo señalado en el párrafo anterior.

La Gerencia General de EL BANCO queda facultada para establecer el plan de refinanciamiento y los procedimientos correspondiente para realizar los refinanciamiento a que se refiere el presente artículo.

Sección Segunda

MONTO Y GARANTIA DEL PRESTAMO

Primero:

Monto Máximo Permitido por la Ley

ARTICULO 28o.: En ningún caso, el monto total del préstamo podrá ser mayor de B/.55,000.00 conforme se establece en la Ley Nº 39 de 8 de noviembre de 1984 y el presente Reglamento.

Segundo:

Garantía Hipotecaria

ARTICULO 29o.: Todos los préstamos otorgados por EL BANCO deberán ser garantizados con Primera Hipoteca y Anticresis a favor de EL BANCO, sobre la vivienda y el terreno, mediante Escritura Pública, debidamente inscrita en el Registro Público.

- a.-) Certificación del saldo deudor del crédito;
- b.-) Carta de promesa de pago por el monto del saldo deudor más los intereses que se acumulen hasta la fecha de su cancelación;
- c.-) Análisis sobre la capacidad de crédito del nuevo prestatario de EL BANCO;
- ch.-) Confección de la minuta de cancelación de la obligación y gravámenes de la finca dada en garantía hipotecaria anticrética.
- d.-) El pago se hará efectivo una vez se presente la escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público.

Noveno:

Refinanciamiento de Préstamos de El Banco

ARTICULO 27o.: Cuando el prestatario así lo solicite EL BANCO previa evaluación del Comité de Crédito de Préstamos Hipotecarios o de las Sucursales de EL BANCO podrá refinanciar los préstamos hipotecarios morosos extendiendo el plazo a un período no mayor de treinta (30) años.

También podrán acogerse a los beneficios del presente artículo aquellos prestatarios a los cuales se compruebe que hayan tenido desmejoramiento en su capacidad de ingresos desde cuándo obtuvo el préstamo hasta la fecha, previa evaluación realizada por entes administrativo señalado en el párrafo anterior.

La Gerencia General de EL BANCO queda facultada para establecer el plan de refinanciamiento y los procedimientos correspondiente para realizar los refinanciamiento a que se refiere el presente artículo.

Sección Segunda

MONTO Y GARANTIA DEL PRESTAMO

Primero:

Monto Máximo Permitido por la Ley

ARTICULO 28o.: En ningún caso, el monto total del préstamo podrá ser mayor de B/.55,000.00 conforme se establece en la Ley Nº 39 de 8 de noviembre de 1934 y el presente Reglamento.

Segundo:

Garantía Hipotecaria

ARTICULO 29o.: Todos los préstamos otorgados por EL BANCO deberán ser garantizados con Primera Hipoteca y Anticresis a favor de EL BANCO, sobre la vivienda y el terreno, mediante Escritura Pública, debidamente inscrita en el Registro Público.

No obstante, cuando el préstamo no consta en escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público, EL BANCO mantendrá bajo el dominio de su propiedad las viviendas y terrenos adjudicados reservándose en todo momento el derecho de recuperarlos y volverlos a readjudicar mediante los trámites de la vía gubernativa.

Tercero:

Garantía Anticrética

ARTICULO 30o.: En todo contrato de préstamo garantizado con hipoteca y anticresis, se estipulará el derecho anticresis a favor del Banco Hipotecario Nacional y también se estipulará que el deudor renuncia a los trámites del juicio ejecutivo y al domicilio, y conviene que en caso de remate, sirva de base para la venta de la finca hipotecada, la suma por la cual se presenta la demanda o la que reflejan los libros del BANCO.

ARTICULO 31o.: Conforme al Derecho de Anticresis, EL BANCO podrá en cualquier tiempo y sin que sea necesario la aprobación de EL DEUDOR, nombrar como administrador de los Bienes Hipotecados a la persona que designe la Gerencia de Operaciones de el Banco Hipotecario Nacional. El Administrador rendirá cuentas a satisfacción de EL BANCO y el producto de las rentas se aplicará al pago de intereses, primas de seguro y otros gastos, y el sobrante a la amortización del capital.

Cuarto:

Codeudores o Fiadores Solidarios

ARTICULO 32o.: Toda persona que sea favorecida con un préstamo hipotecario anticrético por parte de EL BANCO, se obliga formalmente a presentar uno o más Fiadores Solidarios o Co-deudores que asuman conjunta y solidariamente todas y cada una de las obligaciones contraídas por el deudor principal para con el Banco Hipotecario Nacional hasta la total cancelación del préstamo hipotecario concedido. Tal obligación se considera implícita en todos los contratos de préstamos concedidos por el Banco Hipotecario Nacional, sin embargo, así se hará constar en las respectivas escrituras públicas en que consten dichos contratos.

ARTICULO 33o.: Sin perjuicio de que EL BANCO exija otras garantías cuando así lo estime conveniente, todo deudor que devenga un sueldo ya sea en una empresa particular, en el Gobierno, en un Municipio o en cualquier Institución Autónoma o Semi-Autónoma, estará obligado a firmar una autorización aprobada por el patrono respectivo, o si fuere el caso por la Contraloría General de la República, el Tesorero Municipal, o los Gerentes o Directores Generales de dichas Instituciones, para que de su sueldo se descuenta y se remita mensualmente al BANCO la suma equivalente a la cuota del Préstamo Hipotecario. En caso de trasladados de trabajo del DEUDOR, EL BANCO podrá exigir idéntica autorización del nuevo patrono, de conformidad con las leyes vigentes.

ARTICULO 34o.: El solicitante que hubiere obtenido una vivienda según los términos de este Reglamento estará obligado, mientras esté vigente el préstamo, a mantener dicha propiedad en buenas condiciones y a realizar las reparaciones que fueren necesarias para tal efecto.

El deudor se abstendrá de introducir modificaciones en la construcción así como de efectuar obra alguna que pueda afectar perjudicialmente su valor comercial, según el criterio de EL BANCO.

EL BANCO quedará facultado para hacer inspecciones periódicas al inmueble hipotecado para percatarse del estado de conservación del mismo y exigir al deudor las reparaciones o correcciones que sean del caso, concediéndole al deudor un plazo conveniente para llevar a cabo la obra. En caso que el deudor no cumplierse con este requisito dentro del plazo fijado, será causal suficiente para considerar el contrato de préstamo de plazo vencido para los efectos de su cobro inmediato por el saldo adeudado o anular la adjudicación correspondiente mediante el trámite administrativo correspondiente.

CAPITULO IV

DEL PAGO DE LAS MENSUALIDADES DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS

ARTICULO 35o.- Los préstamos que conceda EL BANCO, deberán ser cancelados al mismo mediante el sistema de pagos de mensualidades iguales y vencidas. A estos pagos se les denominará cuotas del préstamo. Estas mensualidades o cuotas comprenderán el pago del interés, amortización del capital y las primas de los seguros que establezca este Reglamento y deberán pagarse por los deudores mediante descuento directo o en su defecto en las oficinas del Banco Hipotecario Nacional.

ARTICULO 36o.- El pago de las mensualidades de los préstamos hipotecarios se efectuarán preferiblemente por Descuento Directo, de conformidad con las leyes vigentes sobre esta materia, salvo, cuando la situación lo amerite, estos pagos se podrán realizar en forma voluntaria por caja o ventanilla.

ARTICULO 37o.: El Deudor hipotecario podrá hacer pagos o abonos extraordinarios a su deuda en cualquier tiempo y hasta la cancelación total de su préstamo .

CAPITULO V

DE LA CESION DEL CREDITO Y CAUSALES DE RESOLUCION DE LOS PRESTAMOS

Sección Primera

CESION DEL CREDITO

ARTICULO 38o.: En todo préstamo que conceda EL BANCO, se entenderá implícita la facultad de la Institución de traspasar en cualquier momento el crédito otorgado sin que sea necesario notificar previamente al deudor. EL BANCO podrá hacer constar esta circunstancia en los respectivos contratos.

ARTICULO 39o.: La cesión o venta del crédito que realice EL BANCO comprende las de todos los derechos accesorios, como la fianza, hipoteca, seguros, prendas o privilegios, tal y como lo dispone el artículo 1280 del Código Civil.

Sección Segunda

RESOLUCION DEL PRESTAMO

ARTICULO 40o.: En los casos en que el Contrato de Compraventa sobre la vivienda, garantizado con Hipoteca y Anticresis conste en escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público, la falta de pago de tres (3) mensualidades vencidas dará derecho a EL BANCO para declarar de plazo vencido el contrato y demandar judicialmente al DEUDOR. Si la mora fuese de seis (6) meses, dicha declaración y demanda son obligatorias para EL BANCO, quien ejercerá la jurisdicción coactiva para el cobro de las cuotas adeudadas.

ARTICULO 41o.: También se considerara la deuda de plazo vencido, para los efectos de su cancelación inmediata, siempre que por acción de un tercero resulte secuestrado, embargado, o en cualquier forma perseguido el bien gravado a favor del Banco Hipotecario Nacional.

ARTICULO 42o.: Cuando el deudor hipotecario haya incurrido en morosidad y el contrato de hipoteca y anticresis no haya sido inscrito en el Registro Público, EL BANCO, mediante Resolución de Gerencia General, podrá anular la adjudicación de la vivienda, local o lote, previo cumplimiento del procedimiento y debido proceso gubernativo.

Igual procedimiento, se aplicará para los casos de contratos administrativos por el cual EL BANCO da en arrendamiento una vivienda o local comercial y el arrendatario incurra en morosidad o cualquier otra infracción al contrato de arrendamiento o al presente Reglamento.

Una vez la resolución que pone fin al proceso anterior quede ejecutoriada o en firme, EL BANCO solicitará a la autoridad de policía competente el desalojo de los ocupantes de las viviendas, lotes o de los locales antes mencionados.

ARTICULO 43o.- Constituyen causales para declarar de plazo vencido la deuda y demandar al deudor, así como para anular la adjudicación de la vivienda, las siguientes:

- a.-) La falta de pago o morosidad del deudor hipotecario conforme se establece en el artículo anterior inmediato.
- b.-) Arrendar, traspasar o hipotecar a terceras personas el inmueble adjudicado sin autorización previa y expresa de EL BANCO, mientras no haya cancelado la totalidad del préstamo.
- c.-) Abandonar o no darle el uso adecuado al terreno y/o la vivienda.

- ch.-) Permitir que otras personas que no integran el cuadro familiar ocupen el terreno y/o la vivienda sin autorización de EL BANCO.
- d.-) Darle al terreno y/o vivienda uso comercial u otros distintos a los fines para los cuales fueron adjudicados.
- e.-) Lucrarse con el terreno y/o vivienda adjudicado.
- f.-) Provocar el desalojo de cualquiera de las personas que conforman el cuadro socio-económico relativo al terreno y/o vivienda.
- g.-) Cualquier otra infracción a la Ley Orgánica de EL BANCO, del Contrato de Préstamo, de la Resolución de Adjudicación y al presente Reglamento.

CAPITULO VI

DE LA TASA DE INTERES Y PLAZO DE LOS PRESTAMOS

Sección Primera

TASA DE INTERES

ARTICULO 44o.: Los Préstamos Hipotecarios que EL BANCO pueda conceder devengarán un interés que se fijará de acuerdo con las condiciones o características del préstamo, el cual nunca será menor del tope máximo establecido en el mercado local, en estos casos. Dichos préstamos se harán a un plazo máximo de treinta (30) años de acuerdo con la calidad de la construcción y de la capacidad de pago del deudor, así:

- a.-) Las casas construidas en su totalidad de hormigón armado con paredes exteriores e interiores de bloques de cemento o de arcilla, de mampostería u hormigón y similares, y de pisos y techos del mismo material; y casas construidas de hormigón armado con paredes de mampostería, bloques de cemento y hormigón repelladas por ambos lados, con pisos de hormigón y divisiones interiores de bloques de cemento repellados, techos de tejas o similares con armazón de madera y cieloraso de celotex o similares, entiéndase incluidos en este grupo los apartamentos de edificios multifamiliares hasta por 30 años máximo;
- b.-) Las construidas de hormigón armado con paredes exteriores de bloques de cemento, repellados por dentro y fuera, con estructura de pisos de viga de hormigón forradas en madera con divisiones interiores de madera, y techo de zinc acanalado en el armazón de madera y cieloraso de madera o celotex o similares, 30 años máximo;
- c.-) Casas construidas con paredes exteriores e interiores de madera aunque su base y pisos fueran de hormigón con techo de zinc acanalado con armazón de madera, hasta 20 años máximo;

- ch) Para las construcciones sobre terreno ajeno prevalecerán los mismos plazos, siempre y cuando el período de arrendamiento del terreno cubra el plazo máximo solicitado por el aspirante al préstamo.

PARAGRAFO: Los préstamos hipotecarios a que se refiere el presente artículo se otorgarán, siempre y cuando las construcciones señaladas en el mismo, cuenten con los planos aprobados y aceptado por el BANCO, y el correspondiente informe de la Gerencia Técnica del BANCO.

ARTICULO 45o.: EL BANCO, cobrará un interés anual sobre el saldo de los préstamos que no será mayor al tope establecido en el mercado local para estos casos; pero se reservará el derecho de aumentar la tasa de interés de acuerdo a las condiciones del mercado.

ARTICULO 46o.: EL BANCO podrá comunicar al deudor los cambios de las tasas de interés en los recibos de pago de la hipoteca o por carta, lo cual tendrá carácter de notificación personal. El deudor será responsable del retiro de dichos recibos de las oficinas del BANCO o en aquellas que éste le indique.

Sección Segunda

PLAZO DE LOS PRESTAMOS

ARTICULO 47o.: Los préstamos que EL BANCO otorgue serán por un plazo no mayor de 30 años. Para estos casos de préstamos hipotecarios otorgados por EL BANCO, el límite máximo entre la suma de la edad del deudor y el plazo de la deuda no deberá exceder de 76 años, salvo casos muy especiales que a juicio de EL BANCO sean de interés social urgente.

ARTICULO 48o.: Para determinar el plazo de un préstamo hipotecario se tomará en cuenta, además, el avalúo de la construcción realizado por la Gerencia Técnica de EL BANCO, y en base a las especificaciones mínimas establecidas para cada tipo de construcción, y a la edad del solicitante conforme se establece en el artículo anterior.

CAPITULO VII

DE LA TRAMITACION DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS

ARTICULO 49o.: Los préstamos que otorgue EL BANCO se tramitarán ante el Departamento de Préstamos de la Gerencia de Crédito de acuerdo al manual de procedimiento establecido por la Gerencia de Crédito para estos casos, el cual formará parte de este Reglamento.

ARTICULO 50o.: Las solicitudes para préstamos de vivienda propia deberán presentarse acompañadas de los requisitos y documentos mencionados en formularios elaborados por EL BANCO, los cuales formarán parte de este Reglamento.

CAPITULO VIII

DE LOS COBROS DE LOS PRESTAMO

ARTICULO 51o.: Los cobros de los préstamos de EL BANCO serán efectuados por la Gerencia de Operaciones a través del Departamento de Cobros y de las Sucursales del área metropolitana y del interior del país por descuento directo preferiblemente.

ARTICULO 52o.: La Gerencia de Operaciones establecerá el Manual de Procedimiento para el cobro de los préstamos de EL BANCO, el cual formará parte de este Reglamento.

CAPITULO IX

DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS A FUNCIONARIOS DE EL BANCO

ARTICULO 53o.: Los créditos que EL BANCO otorgue a sus empleados en concepto de préstamos, sólo podrán ser utilizados por éstos para los propósitos mencionados en el Artículo 4o. de este Reglamento.

ARTICULO 54o.: Para ser beneficiario de estos préstamos, el funcionario debe estar nombrado en EL BANCO, por lo menos seis (6) meses como empleado regular y contar con la partida presupuestaria aprobada para estos fines.

ARTICULO 55o.: No podrá concederse préstamo alguno cuando el empleado o su cónyuge, si es el caso, sea propietario de una vivienda en área urbana o rural en toda la República.

PARAGRAFO: El solicitante deberá comprobar mediante certificación actualizada del Registro Público y de EL BANCO que no posee vivienda inscrita a su nombre ni de su cónyuge si es el caso.

ARTICULO 56o.: Este Reglamento formará parte de los Contratos de Préstamos que se otorgue a los empleados de EL BANCO, aún cuando no se diga expresamente en los mismos.

ARTICULO 57o.: Los fondos que se utilizarán para financiar las viviendas de los empleados de EL BANCO deberán provenir exclusivamente de las recuperaciones de las inversiones de EL BANCO provenientes de su capital propio.

ARTICULO 58o.: El monto máximo de los préstamos a que se refiere este Capítulo será de CINCUENTA Y CINCO MIL BALBOAS (B/.55.000.00).

ARTICULO 59o.: La tasa de interés a cobrar por EL BANCO a sus empleados será la tasa de interés preferencial o del siete por ciento (7%) anual aprobado por la Junta Directiva de EL BANCO, sobre el saldo del préstamo.

EL BANCO se reserva el derecho de aumentar la tasa de interés de acuerdo a las condiciones del mercado.

ARTICULO 60o.: El beneficio que goza el empleado según el Artículo anterior, se perderá una vez que deje de ser funcionario de EL BANCO y a partir de esa fecha, le será aplicable de pleno derecho y sin necesidad de comunicación al respecto, la tasa de interés vigente en EL BANCO aplicados a sus prestatarios.

ARTICULO 61o.: Los requisitos y documentación requeridos para préstamos de empleados de EL BANCO, son iguales a los exigidos a los demás prestatarios en general, salvo las excepciones establecidas en el presente capítulo.

CAPITULO X

DE LAS AUTORIZACIONES PARA ARRENDAR, TRASPASAR, HIPOTECAR O PERMUTAR A TERCERAS PERSONAS LOS INMUEBLES ADJUDICADOS E INSPECCIONES POR EL BANCO

ARTICULO 62o.: El deudor no podrá por si ni por intermedio de terceras personas arrendar, traspasar, hipotecar o permutar el inmueble adjudicado sin el previo consentimiento y autorización expresa de EL BANCO, conforme se establece en las disposiciones subsiguiente.

Sección Primera

AUTORIZACION PARA ARRENDAR

ARTICULO 63o.: El deudor no podrá dar en arriendo la casa habitación ni parte de ella construida mediante préstamo del BANCO mientras el mencionado préstamo no hubiese sido totalmente cancelado. Sin embargo, en casos especiales la Gerencia General podría autorizar el arriendo por un tiempo que no podría ser mayor de un año pudiendo ser prorrogado a juicio de EL BANCO. Así mismo, podría autorizar que se ceda en ocupación a terceros, siempre y cuando se garantice el estricto cumplimiento de las disposiciones que exige este reglamento y se garantice el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato de préstamo hasta la cancelación del mismo.

En estos casos los interesados deberán estar al día en el pago de sus cuotas y deberán así mismo depositar copias firmadas de los contratos respectivos los cuales deberán ser aprobados por la Gerencia General previo estudio del Departamento Legal. En los casos de arrendamiento se aplicará al arrendatario el Artículo 33o. y el importe de los mismos será destinado al pago de la cuota del préstamo. Cuando el deudor hipotecario contraviniera lo dispuesto en este artículo EL BANCO podrá dar por terminado el contrato y exigir la inmediata cancelación del préstamo.

ARTICULO 64o.: Cuando una propiedad de tipo comercial se encuentre hipotecada con EL BANCO y se desee arrendar con fines comerciales, se podrá autorizar tal contratación por un plazo no mayor de un (1) año prorrogable para lo cual, se deberán cumplir con los mismos requerimientos establecidos en el artículo inmediato anterior.

Sección SegundaAUTORIZACION PARA TRASPASAR

ARTICULO 65o.: Las solicitudes para traspasar a título gratuito, a título oneroso y para hipotecar inmuebles adjudicados por EL BANCO, deberán tramitarse ante el departamento de Préstamos de la Gerencia de Crédito, conforme al Manual de Procedimiento que para esos motivos se establezca, el cual formará aparte de este Reglamento.

Las Resoluciones que autoricen o nieguen dichas solicitudes, deberán ser firmadas por el Gerente General y Representante Legal de EL BANCO.

ARTICULO 66o.: No se autorizarán las solicitudes para traspasar a título oneroso a terceras personas, inmuebles adjudicados por EL BANCO y que estén pendientes de cancelación, salvo casos muy especiales, que a juicio del BANCO puedan concederse. EL BANCO podrá establecer nuevo valor y aumento en los intereses sobre el inmueble para el nuevo Comprador, de conformidad con un avalúo efectuado por la Gerencia Técnica de EL BANCO.

ARTICULO 67o.: Los préstamos totalmente cancelados a EL BANCO y que consten en escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público no requieren ningún tipo de autorización para traspasar o hipotecar los bienes a terceras personas.

Sección TerceraAUTORIZACION PARA HIPOTECAR

ARTICULO 68o.: El deudor no podrá dar el inmueble adjudicado en garantía de segunda o más hipotecas y anticrédito sin el previo consentimiento y autorización expresa de EL BANCO.

ARTICULO 69o.: EL BANCO podrá autorizar a sus prestatarios la contratación de segundas hipotecas con otras entidades financieras, siempre y cuando el avalúo oficial actualizado de la propiedad hipotecada cubra el valor del saldo garantizado con la primera hipoteca y el monto total de la que se pretende constituir.

PARAGRAFO: En caso de que el prestatario contrate segundas o posteriores hipotecas, sin la debida autorización de la Junta Directiva de EL BANCO, la institución podrá declarar de plazo vencido toda la deuda para efectos de su cobro inmediato. Una provisión en este sentido se incluirá en todos los contratos de préstamos con garantía hipotecaria y anticrédito.

Sección CuartaAUTORIZACION PARA PERMUTAR

ARTICULO 70o.: EL BANCO podrá autorizar la permuta o substitución de la garantía hipotecaria, siempre que el valor de lo permutado garantice plenamente el saldo hipotecario que se mantiene con la Institución.

Sección QuintaINSPECCIONES

ARTICULO 71o.: Para garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos precedentes, EL BANCO ordenará visitas periódicas de inspección por intermedio de los funcionarios que estime conveniente, y el deudor deberá ofrecer todas las facilidades necesarias.

Estos funcionarios informarán a EL BANCO del estado del inmueble y de la necesidad de reparaciones si fuere el caso.

Cuando el deudor no cumpliera las órdenes e instrucciones de EL BANCO referentes a la buena conservación de la propiedad y si el deterioro afectará su seguridad y valor comercial, se podrá dar por terminado el contrato de préstamo y exigir su inmediata cancelación.

ARTICULO 72o.: EL BANCO se reserva el derecho de inspeccionar las fincas hipotecadas siempre que lo estime conveniente, para establecer si con ellas están suficientemente garantizadas las obligaciones contraídas a su favor.

Si el bien o bienes hipotecados sufrieren deterioro de manera que no presten garantía suficiente a juicio de la Institución y el deudor no ofreciere otra garantía satisfactoria, EL BANCO podrá exigir el pago inmediato del total adeudado. La inspección de las propiedades hipotecadas será practicada por la Gerencia Técnica de EL BANCO.

ARTICULO 73o.: Las personas que hubieren obtenido una vivienda por intermedio de EL BANCO, estarán obligadas, durante el tiempo de vigencia del préstamo, a mantener dicha propiedad en buenas condiciones y a realizar las reparaciones que fueren necesarias para tal efecto.

El deudor no podrá introducir modificaciones en la construcción, ni ejecutar obra alguna que comprometa la seguridad de la construcción o afecte desfavorablemente su valor comercial, a juicio de EL BANCO. Cualquier cambio debe estar autorizado previamente por EL BANCO.

ARTICULO 74o.: EL BANCO podrá autorizar a sus prestatarios la segregación parcial de la finca hipotecada, siempre y cuando las condiciones del terreno y las mejoras lo permitan. El avalúo oficial de la parte restante de la finca ya hipotecada deberá garantizar plenamente el saldo hipotecario.

CAPITULO XIDE LOS SEGUROS MANCOMUNADOS COMO GARANTIA DE LAS INVERSIONESSección PrimeraSEGUROS EN GENERAL

ARTICULO 75o.: Para garantizar sus inversiones EL BANCO podrá contratar pólizas colectivas de seguros de vida y de incendio con empresas aseguradoras establecidas en el país y de reconocida solvencia económica. EL BANCO fijará las tarifas que servirán de base para cobrarle a los prestatarios de acuerdo a las tarifas del mercado nacional.

EL BANCO podrá adoptar, reglamentar y utilizar los sistemas de aseguramiento que considere más conveniente a sus intereses.

ARTICULO 76o.: El costo de las primas de cada seguro será sufragado por el prestatario y en el caso de seguros colectivos la Institución determinará la forma en que se harán tales pagos, de acuerdo a los sistemas que estime conveniente.

ARTICULO 77o.: El prestatario se obligará en el respectivo contrato, a aceptar que EL BANCO haga las recomendaciones y a transferir a la Institución el derecho sobre las indemnizaciones que en caso de siniestro deba pagar la Compañía Aseguradora respectiva, endosando al efecto, la póliza o pólizas así como las renovaciones.

En caso de siniestro, EL BANCO cobrará el valor del seguro y determinará la forma en que lo aplicará al monto de la indemnización.

ARTICULO 78o.: La incorporación del prestatario y del inmueble a las pólizas colectivas de vida e incendio se hará efectiva, a partir de la fecha de la aprobación del préstamo hipotecario, siempre y cuando el BANCO haya contratado dichas pólizas con las compañías aseguradoras y el prestatario esté al día en los pagos de tales seguros.

Sección Segunda

SEGURO CONTRA INCENDIO

ARTICULO 79o.: El deudor se obliga a asegurar contra incendios la finca hipotecada a EL BANCO por todo el tiempo que esté vigente este préstamo, y endosar a EL BANCO la póliza o pólizas correspondientes, para que en caso de siniestro se le pague a EL BANCO con preferencia la pérdida, sea ésta total o parcial, para lo cual EL BANCO aceptará la cesión de las pólizas respectivas.

Las sumas a asegurar para efectos de establecer la prima del Seguro contra Incendio será el 80% del valor de la construcción tarifa establecidas por la Compañía de Seguros. En cuanto al Seguro de vida la prima se establece sobre el saldo deudor del préstamo conforme la tarifa vigente.

ARTICULO 80o.: El Banco Hipotecario Nacional exigirá que las propiedades ofrecidas en garantías en los préstamos hipotecarios estén aseguradas contra incendios, mientras esté vigente el contrato de préstamo por una cantidad no menor del 80% del monto original del préstamo en caso de viviendas unifamiliares y por una cantidad no menor del 100% del monto original del préstamo en caso de viviendas de propiedad horizontal.

PARAGRAFO: La Póliza del Seguro al que se refiere este artículo deberá ser endosada a favor de EL BANCO y este se reserva el derecho de indicar y aprobar las Compañías Aseguradoras.