



# GACETA OFICIAL

DIGITAL

Año CXVI

Panamá, R. de Panamá miércoles 31 de mayo de 2017

N° 28290-A

---

## CONTENIDO

---

### MINISTERIO DE SEGURIDAD PÚBLICA

Decreto Ejecutivo N° 269  
(De lunes 29 de mayo de 2017)

QUE REGULA EL TIEMPO DE ESTADÍA EN EL TERRITORIO NACIONAL A LOS EXTRANJEROS DE NACIONALIDAD COLOMBIANA, NICARAGÜENSE Y VENEZOLANA.

---

### MINISTERIO DE COMERCIO E INDUSTRIAS/CONSEJO NACIONAL DE ACREDITACION

Resolución N° 10  
(De viernes 26 de mayo de 2017)

POR LA CUAL SE ACREDITA A LA EMPRESA SUEZ INTERNATIONAL S.A.S., COMO LABORATORIO DE ENSAYO, CON ACREDITACIÓN NO. LE-051, PARA LAS INSTALACIONES UBICADAS EN PANAMÁ, CORREGIMIENTO DE JUAN DÍAZ, LLANO BONITO, CALLE/AVE. CAMINO AL EMBARCADERO.

---

### BANCO HIPOTECARIO NACIONAL

Resolución de Junta Directiva N° E3-2-2017  
(De lunes 15 de mayo de 2017)

POR LA CUAL SE REVOCA LA RESOLUCIÓN DE JUNTA DIRECTIVA NÚMERO CUATRO-UNO-DOS MIL CATORCE (4-1-2014) Y SE AUTORIZA AL GERENTE GENERAL DEL BANCO HIPOTECARIO A IMPLEMENTAR EL NUEVO MANUAL DE POLÍTICAS DE CRÉDITO DEL BANCO HIPOTECARIO NACIONAL.

---

### REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ

Nota Marginal de Advertencia N° S/N  
(De miércoles 26 de abril de 2017)

SOBRE LA ENTRADA 4890-2008 QUE AFECTA EL FOLIO MERCANTIL NO. 598961, PERTENECIENTE A LA SOCIEDAD ANÓNIMA IBS CONSULTING, CORP.

---

Nota Marginal de Advertencia N° S/N  
(De jueves 27 de abril de 2017)

SOBRE LA INSCRIPCIÓN DE LA ENTRADA 121934/2017 QUE AFECTA EL FOLIO MERCANTIL 1 DE LA ASOCIACIÓN AGRARIA DE TRANSFORMACIÓN DE BARÚ (ASTBARU) SAT.

---



**REPÚBLICA DE PANAMÁ**  
**MINISTERIO DE SEGURIDAD PÚBLICA**  
**DECRETO EJECUTIVO N° 269**  
*de 29 de mayo de 2017*

Que regula el tiempo de estadía en el territorio nacional a los extranjeros de nacionalidad colombiana, nicaragüense y venezolana.

**EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA,**  
en uso de sus facultades constitucionales y legales,

**CONSIDERANDO:**

Que mediante el Decreto Ley No. 3 de 22 de febrero de 2008 se crea el Servicio Nacional de Migración, la Carrera Migratoria y dicta otras disposiciones;

Que el artículo 9 en su numeral 1 y 3 del Decreto Ley No. 3 de 22 de febrero de 2008 dispone, que son funciones del Ministerio de Seguridad Pública, en materia de política migratoria, elaborar y proponer al Órgano Ejecutivo las políticas migratorias que orienten el Estado en sus estrategias demográficas y de planificación de poblamiento, para que éste las apruebe cuando lo considere necesario, así como recomendar y desarrollar las medidas especiales que deben tomar el Estado panameño para controlar, fiscalizar y prevenir la migración irregular;

Que el artículo 11 en sus numerales 2 y 4 del Decreto Ley 3 de 22 de febrero de 2008, establece que son funciones del Director General del Servicio Nacional de Migración, adoptar las medidas para el efectivo cumplimiento de las funciones establecidas en el Decreto Ley y en sus reglamentos, así como velar, aprobar o desaprobar los lineamientos del sistema interno de procedimientos, protocolos generales, funcionamiento y administrativos, para establecer las normas de gestión institucional y sus reglamentación;

Que el Decreto Ejecutivo 320 del 2008 modificado mediante el Decreto Ejecutivo 26 de 2 de marzo de 2009, establece los procedimientos, requisitos y plazos generales que deben ser ajustados atendiendo a las políticas aplicables;

Que en ejercicio del control migratorio y analizando la gran cantidad de extranjeros que, luego de ingresar como turistas, realizan actividades distintas al estatus con el que ingresaron al territorio nacional, sin solicitar el cambio de categoría migratoria, es preciso acortar el tiempo que permanecerán en nuestro país como turistas, específicamente en el caso de los nacionales de Colombia, Nicaragua y de Venezuela.

**DECRETA:**

**Artículo 1:** Establecer la estadía de noventa (90) días como turista dentro del territorio nacional a los extranjeros de nacionalidad colombiana, nicaragüense y venezolana.

**Artículo 2:** Los extranjeros de nacionalidad colombiana, nicaragüense y venezolana que hayan ingresado al territorio nacional antes de la entrada en vigencia del presente Decreto Ejecutivo, mantendrán el status de los ciento ochenta (180) días de estadía como turista.

**Artículo 3:** Este Decreto Ejecutivo empezará a regir a partir de su promulgación.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dado en la ciudad de Panamá a los *29* días del mes de *mayo* del año dos mil diecisiete (2017).



**JUAN CARLOS VARELA RODRÍGUEZ**  
Presidente de la República

*Alexis E Bethancourt Yau*  
**ALEXIS BETHANCOURT YAU**  
Ministro de Seguridad Pública





**REPÚBLICA DE PANAMÁ  
CONSEJO NACIONAL DE ACREDITACIÓN**

**RESOLUCIÓN Nº 10**  
de 26 de Mayo de 2017.

**EL CONSEJO NACIONAL DE ACREDITACIÓN**  
en uso de sus facultades legales,

**CONSIDERANDO**

Que el artículo 99 de la Ley 23 de 1997 crea el Consejo Nacional de Acreditación como organismo de acreditación autorizado por el Estado y tiene entre sus funciones acreditar organismos de certificación e inspección y laboratorios de ensayos, así como supervisar el cumplimiento de todas las disposiciones relativas a la acreditación;

Que la empresa **DEGREMONT, S.A.S.**, presentó en tiempo oportuno formal solicitud de acreditación para las instalaciones ubicadas en Panamá, Corregimiento de Juan Díaz, Llano Bonito, Calle/Ave. Camino al embarcadero;

Que finalizado toda la fase del proceso **DEGREMONT, S.A.S.**, presentó ante la Secretaria Técnica del Consejo Nacional de Acreditación mediante nota DGT.ST-EXP-230-OCT/16 de fecha 25 de octubre de 2016, los documentos legales en donde se realiza cambio de nombre, quien en adelante se denominará **SUEZ INTERNATIONAL S.A.S.**

Que tal como consta en acta de reunión No. 005-2016 del 29 de septiembre de 2016, el Comité de Acreditación de Laboratorios de Ensayo, recomendó al Consejo Nacional de Acreditación otorgar la acreditación a la empresa **SUEZ INTERNATIONAL S.A.S.**, como laboratorio de ensayos, bajo los criterios de la norma **DGNTI COPANIT ISO/IEC 17025:2006**;

Que finalizado el proceso de evaluación se ha comprobado que **SUEZ INTERNATIONAL S.A.S.**, cumple con los requerimientos establecidos en la norma **DGNTI-COPANIT-ISO/IEC 17025:2006** y con los requisitos establecidos en el Sistema de Gestión de Calidad del Consejo Nacional de Acreditación, por lo que tal como consta en acta No. 005-2016 del 04 de octubre de 2016, el Consejo Nacional de Acreditación decidió otorgar la acreditación a **SUEZ INTERNATIONAL S.A.S.**, bajo los criterios de la norma **DGNTI-COPANIT-ISO/IEC 17025:2006**.

**RESUELVE**

**PRIMERO: ACREDITAR** a la empresa **SUEZ INTERNATIONAL S.A.S.**, como laboratorio de ensayo, con acreditación No. **LE-051**, para las instalaciones ubicadas en Panamá, Corregimiento de Juan Díaz, Llano Bonito, Calle/Ave. Camino al embarcadero en los siguientes métodos de ensayo:

Nº	Producto	Método	Título
1	Agua residual	pH	SMWW 4500 H

*[Handwritten signature]*

Nº	Producto	Método	Título
2	Agua residual	Conductividad	SMWW 2510 B
3	Agua residual	Aceites y grasas	SMWW 5520 D
4	Agua residual	Demanda bioquímica de oxígeno	SMWW 5210 B
5	Agua residual	Demanda química de oxígeno	SMWW 5220 D
6	Agua residual	Sólidos suspendidos totales	SMWW 2540 D
7	Agua residual	Sólidos suspendidos volátiles	SMWW 2540 E
8	Agua residual	Sólidos sedimentables	SMWW 2540 F
9	Agua residual	Nitrógeno amoniacal	SMWW 4500 NH3 B
10	Agua residual	Nitratos	HACH 8039
11	Agua residual	Fósforo total	SMWW 4500 P-D
12	Agua residual	Alcalinidad	SMWW 2320 B
13	Agua residual y lodos	Sólidos totales	SMWW 2540 G

**SEGUNDO: ADVERTIR** al interesado que contra esta resolución cabe el recurso de reconsideración o apelación, dentro de los cinco (5) días siguientes a su notificación.

**TERCERO:** La presente resolución comenzará a regir a partir de su publicación en la Gaceta Oficial.


**FUNDAMENTO LEGAL:** Ley 23 de 1997, Decreto Ejecutivo N°55 de 6 de julio del 2006, Ley 38 de 2000.



**COMUNIQUESE Y CÚMPLASE**

  
**Alexis A. Mateo**  
 Secretario Técnico

  
**Manuel Grimaldo**  
 Presidente



 Panamá República de Panamá  
 Consejo Nacional de Acreditación  
 Se notifica resolución 10 de  
mayo de 2017 a los 26 días  
 del mes de mayo de 2017  
 a las 8:30 a.m. \_\_\_\_\_ p.m.  
 al señor (a) Francisco Beltrán R.

 NOTIFICADOR  
 NOTIFICADO



# Banco Hipotecario Nacional

ABRIENDO OPORTUNIDADES



**REPÚBLICA DE PANAMÁ  
BANCO HIPOTECARIO NACIONAL  
RESOLUCIÓN DE JUNTA DIRECTIVA No. E3-2-2017**

**“Por la cual se revoca la Resolución de Junta Directiva número cuatro-uno-dos mil catorce (4-1-2014) y se autoriza al Gerente General del Banco Hipotecario a implementar el nuevo Manual de Políticas de Crédito del Banco Hipotecario Nacional.”**

**LA JUNTA DIRECTIVA DEL  
BANCO HIPOTECARIO NACIONAL**

**En pleno uso de sus facultades legales,**

**CONSIDERANDO:**

Que conforme a la Ley ciento veintitrés (123) de treinta y uno (31) de diciembre de dos mil trece (2013), el Banco Hipotecario Nacional es una institución autónoma del Estado, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía presupuestaria y administrativa, y sujeta a las políticas de desarrollo económico y social del Estado, a la orientación del Órgano Ejecutivo por conducto del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y a la fiscalización de la Contraloría General de la República y del Ministerio de Economía y Finanzas, de conformidad con las disposiciones constitucionales y legales vigentes en la República de Panamá.

Que el artículo doce (12) de la citada Ley ciento veintitrés (123) de treinta y uno (31) de diciembre de dos mil trece (2013), establece que el manejo, dirección y administración del Banco Hipotecario Nacional, estará a cargo de la Junta Directiva y del Gerente General.

Que el artículo dieciocho (18) de la precitada excerta legal, señala en su numeral primero que la Junta Directiva tendrá la función de aprobar la política general del Banco Hipotecario Nacional, de conformidad con los planes de ejecución presentados por el Gerente General, tomando en cuenta la política nacional de vivienda e interés social que adopte el Órgano Ejecutivo.

Que el referido artículo señala de igual forma, en su numeral número veinticuatro (24), que la Junta Directiva tendrá la función de aprobar el plan de operaciones, políticas y procedimientos, control de riesgo y los reglamentos del Banco.

Que a través de Resolución de Junta Directiva número cuatro-uno-dos mil catorce (4-1-2014), se resolvió modificar el Reglamento de Préstamos Hipotecarios del Banco, se ordena su unificación y se dictan otras disposiciones.

Que el artículo setenta y seis (76) de la ley ciento veintitrés (123) de treinta y uno (31) de diciembre de dos mil trece (2013), establece que para proporcionar la estructura a través de la cual se fijan los objetivos y los medios requeridos para lograr un control interno

Avenida Balboa y Calle 40 Bella Vista. Apartado 0816-07474, Zona 5 Panamá, República de Panamá.  
Tel.:(507) 502-0001 (507)502-0002 (507) 502-0003





# Banco Hipotecario Nacional

ABRIENDO OPORTUNIDADES

Resolución de Junta Directiva E3-2-2017

Página No. 2



eficiente y eficaz, el Banco procurará aplicar las normas de gobierno corporativo dictadas por la Superintendencia de Bancos de Panamá, siempre que las mismas no sean contrarias a lo que el ordenamiento jurídico vigente del Banco mandata.

Que el cambio en las relaciones entre las instituciones financieras y el mercado han experimentado importantes avances cuando se trata de la gestión bancaria, haciendo énfasis en una ejecución más transparente, por medio de debidas diligencias y cumplimiento de normas que inciden en el eficiente manejo de sus operaciones.

Que la elaboración del nuevo Manual de Políticas de Crédito ha requerido de la participación directa de los actores en cada una de las actividades reguladas en el Banco Hipotecario Nacional para la realización de sus procedimientos.

Que el nuevo Manual de Políticas de Crédito no es de carácter definitivo, sino temporal, toda vez que los cambios tecnológicos y la legalidad variante nos obliga a rediseñarlo en sus etapas, actividades, tiempo y competencias resolutivas.

Que en anterior a todo lo anteriormente expuesto, esta Junta Directiva;

## RESUELVE:

**PRIMERO:** revocar en todas sus partes la Resolución de Junta Directiva número cuatro-uno-dos mil catorce (4-1-2014).

**SEGUNDO:** autorizar al Gerente General del Banco Hipotecario Nacional implementar el nuevo Manual de Políticas de Crédito, el cual es del tenor siguiente:

### TÍTULO I

#### HIPOTECAS RESIDENCIALES

#### CAPÍTULO I

#### DE LA NATURALEZA DE LOS PRÉSTAMOS

**ARTÍCULO 1:** El Banco Hipotecario Nacional otorgará préstamos con garantía hipotecaria y anticrética a todas las personas mayores de edad que cumplan con los requisitos y condiciones establecidos en este reglamento.

**ARTÍCULO 2:** Todo contrato de préstamo hipotecario efectuado por el Banco, deberá contar con la previa aprobación del Comité de Crédito.

**ARTÍCULO 3:** El Banco Hipotecario Nacional concederá préstamos con garantía hipotecaria con anticresis para:

- a. Adquirir vivienda nueva o usada.
- b. Adquirir lote para la construcción de vivienda.

Avenida Balboa y Calle 40 Bella Vista. Apartado 0816-07474, Zona 5 Panamá, República de Panamá.  
Tel.:(507) 502-0001 (507)502-0002 (507) 502-0003





- c. Construcción de vivienda sobre lote propiedad del posible prestatario.
- d. Trasladar préstamos hipotecarios con o sin consolidación de deudas, de otras instituciones financieras, públicas o privadas.
- e. Refinanciar o reestructurar préstamos otorgados por el Banco.
- f. Reparación, mejoras y/o ampliación de viviendas

**ARTÍCULO 4:** En cuanto a los supuestos señalados en los literales *c, d, e y f* del artículo 3 del presente reglamento, el Banco podrá conceder préstamos hipotecarios, aun cuando los peticionarios sean propietarios de otro bien inmueble inscrito en el Registro Público.

**ARTÍCULO 5:** El monto de los préstamos que otorgue el Banco Hipotecario Nacional será considerado con base en la capacidad adquisitiva del peticionario y al valor del bien inmueble.

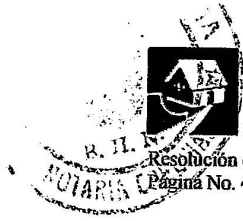
**ARTÍCULO 6:** El valor del bien inmueble será determinado conforme sigue:

- a. En caso de lotes residenciales y viviendas usadas que sean propiedad del Banco pero no estén inscritas en el Registro Público, los valores serán determinados por las personas naturales o jurídicas según el listado de empresas evaluadoras y profesionales idóneos, certificados ante la Dirección Nacional de Información Catastral y Avalúos de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) para realizar avalúos voluntarios.
- b. En caso de lotes comerciales que sean propiedad del Banco que hayan sido inscritos o no en el Registro Público, los valores serán determinados por el valor promedio fijado de conformidad con los avalúos del Ministerio de Economía y Finanzas y la Contraloría General de la República y serán adjudicados de acuerdo a la Ley 22 de Contrataciones Públicas.
- c. En caso de lotes residenciales y viviendas usadas propiedad del Banco inscritas en Registro Público que hayan ingresado al patrimonio del Banco por medio de remate judicial, los valores serán determinados por la Unidad Técnica del Banco o por las personas naturales o jurídicas según el listado de empresas evaluadoras y profesionales idóneos, certificados ante la Dirección Nacional de Información Catastral y Avalúos de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras para realizar avalúos voluntarios.
- d. En caso lotes residenciales y viviendas usadas propiedad del Banco inscritas en Registro Público que hayan ingresado al patrimonio en pago de un crédito y obligación pendiente o de aquellos que adquiriera en pago total o parcial de las obligaciones contraídas a su favor, los valores serán determinados por el valor promedio fijado de conformidad con los avalúos del Ministerio de Economía y Finanzas y la Contraloría General de la República.

Avenida Balboa y Calle 40 Bella Vista. Apartado 0816-07474, Zona 5 Panamá, República de Panamá.  
Tel.:(507) 502-0001 (507)502-0002 (507) 502-0003







# Banco Hipotecario Nacional

ABRIENDO OPORTUNIDADES

Resolución de Junta Directiva E3-2-2017  
Página No. 4



**ARTÍCULO 7:** En los casos de las viviendas de segunda donde el valor del inmueble sea determinado por las personas naturales o jurídicas según el listado de empresas evaluadoras y profesionales idóneos, certificado ante la Dirección Nacional de Información Catastral y Avalúos de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras, el Banco Hipotecario Nacional tomará como referencia para el financiamiento de préstamos hipotecarios el valor de venta rápida o el más bajo entre el precio de venta y el valor según demanda del avalúo para establecer el porcentaje a financiar.

**ARTÍCULO 8:** El Banco concederá préstamos hipotecarios hasta por la suma de CINCUENTA MIL BALBOAS con 00/100 (B/.50,000.00), por encima del monto máximo de financiamiento señalado en la Ley de interés preferencial, en cuyo caso el monto total del préstamo podrá pagarse mensualmente, por descuento directo preferiblemente, en dinero en efectivo o mediante cheques de gerencia, cheques certificados o ACH, expedidos por un Banco de la localidad.

## CAPÍTULO II

### DEL OTORGAMIENTO DE LOS PRÉSTAMOS

**ARTÍCULO 9:** El Comité de Crédito del Banco Hipotecario Nacional es el ente competente para aprobar préstamos hasta por un monto de cincuenta mil balboas con 00/100 (B/.50,000.00), por encima del monto máximo de financiamiento señalado en la Ley de interés preferencial, previo cumplimiento por parte de los posibles prestatarios de los requisitos legales y crediticios necesarios para afrontar la responsabilidad y cuantía de la obligación. Aplican personas asalariadas, independientes y trabajadores informales. El monto máximo para los préstamos de reparación, mejoras y/o ampliación de viviendas, será de cinco mil balboas con 00/100 (B/.5,000.00).

**ARTÍCULO 10:** En caso que el solicitante o posible prestatario sea un trabajador informal, el mismo podrá realizar aportaciones mensuales una vez el Comité de Crédito del Banco apruebe su solicitud. Estas aportaciones serán el equivalente a la mensualidad calculada y aprobada, y comenzarán a regir (quince) 15 días calendario posterior a la notificación de la aprobación de su solicitud de financiamiento.

En el caso que el solicitante o posible prestatario decida no continuar con el financiamiento y haya realizado aportes, se le devolverá el total del dinero aportado; previa evaluación del Banco.

No se pagarán intereses sobre el monto aportado y tampoco se pagarán intereses al momento de una devolución por desistimiento del trámite por alguna de las dos partes.

Las aportaciones realizadas por el solicitante o posible prestatario una vez sea registrado el financiamiento en el sistema, serán aplicadas proporcionalmente en su totalidad.

Avenida Balboa y Calle 40 Bella Vista. Apartado 0816-07474, Zona 5 Panamá, República de Panamá.  
Tel.:(507) 502-0001 (507)502-0002 (507) 502-0003





**ARTÍCULO 11:** Se considera que se califica para el préstamo cuando la mensualidad resultante del compromiso no exceda el treinta por ciento (30%) de los ingresos brutos de los asalariados y de la renta neta gravable; para los independientes. En el caso que el solicitante no mantenga descuentos comerciales y presente capacidad de pago, se podrá aprobar el financiamiento siempre y cuando la mensualidad resultante del compromiso, no exceda del treinta y cinco por ciento (35%). Con excepción de los bienes reposeídos ya ocupados.

**ARTÍCULO 12:** En el otorgamiento de los préstamos para el fomento de la vivienda propia, el Banco considerará la necesidad y la seguridad de la inversión, en atención a la capacidad de pago del solicitante; ya sea asalariado, independiente o informal, su condición de salud, edad, estabilidad laboral, sus antecedentes de crédito y estabilidad de la empresa empleadora.

**ARTÍCULO 13:** En los casos establecidos en el artículo 3, literales *c* y *f*, el solicitante o la entidad a cargo deberá presentar, para la aprobación del contrato de préstamo, el proyecto de vivienda y las especificaciones mínimas de la construcción.

**ARTÍCULO 14:** En las solicitudes de préstamos para construcción de vivienda, no serán aceptados anteproyectos o planos preparados, en todo o en parte, por funcionarios de esta institución o por compañías independientes en las cuales estos funcionarios tengan intereses.

En ningún caso les permitirá a los profesionales antes mencionados, contratar o dirigir la construcción de obras financiadas por El Banco.

**ARTÍCULO 15:** El Banco podrá conceder préstamos en base al valor total del inmueble a comprar o construir; hasta:

1. Vivienda nueva: hasta el 100% para asalariados y trabajadores informales, hasta el 95% para independientes profesionales y hasta el 90% para independientes no profesionales. Empleados del Banco hasta el 100%, aplica para bienes reposeídos.
2. Vivienda de segunda: hasta el 95% para asalariados y trabajadores informales, hasta el 90% para independientes profesionales y hasta el 85% para independientes no profesionales. Empleados del Banco hasta el 98%.

En los casos de préstamos para reparación, mejora y/o ampliación, se financiará el 100%.

**ARTÍCULO 16:** Todo préstamo otorgado por el Banco debe ser elevado a Escritura Pública, estipulando como garantía un Contrato de Primera Hipoteca y Anticresis a favor de éste sobre el inmueble.





# Banco Hipotecario Nacional

ABRIENDO OPORTUNIDADES

Resolución de Junta Directiva E3-2-2017

Página No. 6



Conforme al Derecho de Anticresis, se podrá en cualquier tiempo y sin que sea necesaria

la aprobación del deudor, nombrar la persona idónea para la función como Depositario Judicial de los bienes hipotecados, que puedan ser posteriormente, en caso de incumplimiento del Contrato original, objeto de proceso ejecutivo.

**ARTÍCULO 17:** El préstamo otorgado por el Banco podrá pagarse por descuento directo preferiblemente, transferencias bancarias (ACH) o de forma voluntaria por caja por parte del deudor, codeudor, fiador o de la persona que resulte obligada o aquella que convenga mediante mecanismo formal hacer el pago de la obligación, de conformidad con las leyes vigentes sobre esta materia, salvo, cuando la situación lo amerite.

**ARTÍCULO 18:** El Banco también podrá otorgar financiamientos para préstamos de rápida recuperación, que tengan como objetivo reparar, mejorar y/o ampliar viviendas construidas sobre el lote de propiedad del posible prestatario, exclusivamente mediante descuento directo del salario. El plazo máximo para estos préstamos será de siete (7) años y por un monto máximo de CINCO MIL BALABOAS con 00/100 (B/5,000.00).

**ARTÍCULO 19:** En el otorgamiento de préstamos para la construcción, reparación, mejoras y/o ampliación de viviendas, el bien inmueble deberá estar libre de gravámenes; con excepción de los constituidos a favor del Banco Hipotecario Nacional.

Se harán desembolsos parciales contra avance de obra hasta el 90% del monto a financiar según lo establezca el Departamento Técnico del Banco mediante un informe, reteniendo un 10% antes del pago final luego de que se confirme, por parte de inspector externo la aceptación conforme y en el tiempo establecido de la obra.

**ARTÍCULO 20:** El Banco también concederá préstamos para mejoras de viviendas que estén hipotecadas a su favor, en cuyo caso el préstamo original se fusionará con las mejoras en un sólo crédito, quedando una sola obligación debidamente garantizada con Primera Hipoteca y Anticresis sobre la finca y las mejoras existentes, con el nuevo saldo del préstamo que resulte de dicha fusión de las obligaciones.

**ARTÍCULO 21:** 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, no superior a un plazo de cuarenta (40) años.

**ARTÍCULO 22 (TRASLADOS DE SALDOS DE HIPOTECAS):** El Banco Hipotecario Nacional, podrá adquirir créditos garantizados, como primera hipoteca y anticresis 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. Estas compras y ventas de derechos hipotecarios sobre viviendas no excederán la suma de CINCUENTA

Avenida Balboa y Calle 40 Bella Vista. Apartado 0816-07474, Zona 5 Panamá, República de Panamá.  
Tel.:(507) 502-0001 (507)502-0002 (507) 502-0003





# Banco Hipotecario Nacional

ABRIENDO OPORTUNIDADES

Resolución de Junta Directiva E3-2-2017

B. II. N. No. 7



MIL BALBOAS con 00/100 (B/.50,000.00) por encima del monto máximo de financiamiento señalado en la Ley de interés preferencial.

El Banco Hipotecario Nacional sólo aceptará traslados de hipotecas cuya finalidad fue la compra de la vivienda. (No aplica préstamos de consumo sin la hipoteca).

**ARTÍCULO 23:** El plazo de la compra de saldo o traslado de hipoteca, será determinado en base a los años resultantes entre la fecha de otorgamiento de la hipoteca emitida por la entidad financiera y la fecha en que se solicita el traslado. Para los efectos de capacidad de pago, se podrá extender el plazo resultante hasta un periodo no mayor de cuarenta (40) años dentro de la edad elegible.

**ARTÍCULO 24 (REFINANCIAMIENTO):** Cuando el prestatario solicite el refinanciamiento de su préstamo, el Gerente de Cobros o quien está delegado para tal fin, a través de resolución de gerencia; debidamente autorizado por el Gerente General del Banco, podrá refinanciar los préstamos hipotecarios morosos extendiendo el plazo a un periodo no mayor de cuarenta (40) años, siempre que el prestatario esté dentro de la edad elegible.

Igualmente podrán acogerse a los beneficios del presente artículo aquellos prestatarios a los que se les compruebe hayan tenido desmejoramiento en su capacidad de ingresos desde cuando obtuvo el préstamo hasta la fecha de la solicitud.

**ARTÍCULO 25 (REESTRUCTURACIÓN):** El Gerente de Cobros o quien está delegado para tal fin, a través de resolución de gerencia; debidamente autorizado por Gerente General del Banco, podrá reestructurar los préstamos hipotecarios aplicando una tasa de interés por debajo de la tasa de referencia o el interés preferencial y podrá extender los plazos de los préstamos. Los préstamos hipotecarios podrán ser reestructurados hasta que el valor de la propiedad en garantía, así lo permita el cual deberá ser fijado a través de un avalúo. Para la elaboración del avalúo, se deberá contratar una empresa evaluadora o profesional idóneo siempre y cuando estén certificados ante la Dirección Nacional de Información Catastral y Avalúos de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI). El costo del avalúo será asumido por el solicitante de la reestructuración.

**ARTÍCULO 26 (CO-DEUDORES):** En los casos en que el deudor no cuente con la capacidad de pago para la mensualidad, el analista de crédito requerirá uno o más co-deudores, que cumplan con los requisitos para que asuman conjunta o solidariamente todas y cada una de las obligaciones contraídas con el Banco, hasta la total cancelación del préstamo hipotecario concedido. Tal obligación se entenderá implícita en los contratos de préstamos que lo requieran y se plasmará en las respectivas Escrituras Públicas en las que consten dichos contratos.

En los casos en que previamente se haya autorizado a habitar el inmueble al solicitante, ya sea a través de un contrato de arrendamiento, asignación o permiso de ocupación y este se encuentre al día en el pago de la mensualidad estipulada, el Comité de Crédito podrá eximir al solicitante de la presentación de uno o más co-deudores, siempre y cuando el

Avenida Balboa y Calle 40 Bella Vista. Apartado 0816-07474, Zona 5 Panamá, República de Panamá.

Tel.:(507) 502-0001 (507)502-0002 (507) 502-0003





# Banco Hipotecario Nacional

ABRIENDO OPORTUNIDADES

Resolución de Junta Directiva E3-2-2017  
Página No. 8



inmueble a hipotecar, según avalúo, constituya suficiente garantía para cubrir la totalidad de lo adeudado.

**ARTÍCULO 27:** Todo deudor y/o co-deudor que devenga un salario estará obligado a firmar la autorización de descuento directo para que sea deducido y se remita mensualmente al Banco la suma equivalente a la cuota del préstamo hipotecario, ya sea que labore en empresa privada o sector público y/o sea beneficiario de pensiones de la Caja de Seguro Social, esto es sin perjuicio de que el Banco exija otras garantías cuando así lo estime conveniente. En caso de un nuevo trabajo del deudor y/o co-deudor, el Banco podrá exigir idéntica autorización de descuento del nuevo empleador, de conformidad con las leyes vigentes.

**ARTÍCULO 28:** El solicitante que hubiere obtenido una vivienda, nueva o de segunda, según los términos de este documento estará obligado, mientras esté vigente en el préstamo, a mantener dicha propiedad en buenas condiciones y a realizar las reparaciones que fueran necesarias. El deudor se abstendrá de realizar modificaciones en la construcción que pueda afectar perjudicialmente su valor comercial sin autorización del Banco.

El Banco quedará facultado para hacer inspecciones periódicas al inmueble, cuando lo considere oportuno, con o sin autorización del prestatario, con el objeto de percatarse del estado de conservación del mismo y exigir al deudor las reparaciones o correcciones que sean necesarias, concediéndole al deudor un plazo prudencial para llevar a cabo las obras de reparación. En caso que el deudor no cumpliera con las reparaciones 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 asignación correspondiente mediante el trámite administrativo respectivo.

**ARTÍCULO 29 (DE LAS MENSUALIDADES):** Los préstamos que conceda el Banco, deberán ser cancelados mediante pagos mensuales.

A estos pagos se les denominará cuotas del préstamo. Estas mensualidades o cuotas comprenderán el pago de interés, amortización del capital, FECI (si aplica), la prima de los seguros que se establezcan incluyendo sus respectivos impuestos y gastos misceláneos, que deberán ser pagados por el o los deudores mediante descuento directo, transferencia bancaria (ACH) o pago voluntario al Banco Hipotecario Nacional.

**ARTÍCULO 30:** El deudor, co-deudor o el que resulte obligado, podrá hacer pagos o abonos extraordinarios a capital a su obligación en cualquier tiempo y hasta la cancelación total de su préstamo.

**ARTÍCULO 31 (CESIÓN DE CRÉDITO):** 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

Avenida Balboa y Calle 40 Bella Vista. Apartado 0816-07474, Zona 5 Panamá, República de Panamá.  
Tel.:(507) 502-0001 (507)502-0002 (507) 502-0003





# Banco Hipotecario Nacional

ABRIENDO OPORTUNIDADES

Resolución de Junta Directiva E3-2-2017

Página No. 9



hacer constar esta circunstancia en los respectivos contratos, salvo que las partes pacten que no será necesaria la comunicación al deudor.

**ARTÍCULO 32:** La cesión o venta del crédito que realice el Banco comprende las de todos los derechos accesorios, como la fianza, hipoteca, seguro, prendas o privilegio.

**ARTÍCULO 33 (MOROSIDAD):** En los casos en que el financiamiento de la vivienda, garantizado con hipoteca y anticresis, conste en escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público y para los casos no inscritos, la falta de tres (3) mensualidades vencidas dará derecho al Banco para declarar de plazo vencido el contrato y demandar judicialmente al deudor y/o co-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 del total de la deuda.

**ARTÍCULO 34:** También se considerará 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 un bien grabado a favor del Banco Hipotecario Nacional.

**ARTÍCULO 35:** Constituyen causales para declarar de plazo vencido la deuda y demandar al deudor y/o co-deudor las siguientes:

- a. La falta de pago de 3 mensualidades
- b. Traspasar, hipotecar o alquilar a terceras personas el inmueble hipotecario sin autorización previa y expresa del Banco
- c. Cualquiera otra infracción a la Ley Orgánica del Banco, al Contrato de Préstamo y a las disposiciones vigentes
- d. No darle el uso adecuado al terreno y/o la vivienda
- e. En caso que el Banco haya solicitado realizar reparaciones al bien hipotecado a su favor, y este no haya cumplido con el plazo estipulado para llevar a cabo las obras de reparación
- f. En caso que por un tercero resulte secuestrado o embargado un bien gravado a favor del Banco.

## CAPÍTULO III

### DE LA TASA DE INTERÉS Y PLAZO DE LOS PRÉSTAMOS

**ARTÍCULO 36:** Los préstamos para la adquisición de vivienda que el Banco puede conceder devengarán un interés anual que será fijado por el Comité de Crédito, de acuerdo a la siguiente tabla:

Avenida Balboa y Calle 40 Bella Vista. Apartado 0816-07474, Zona 5 Panamá, República de Panamá.  
Tel.:(507) 502-0001 (507)502-0002 (507) 502-0003





# Banco Hipotecario Nacional

ABRIENDO OPORTUNIDADES

Resolución de Junta Directiva E3-2-2017

B. H. Página No. 10



TASAS DE INTERÉS ANUAL PARA PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS		
MONTO A FINANCIAR	VIVIENDAS NUEVAS	VIVIENDAS DE SEGUNDA
B/.0.00 - B/.30,000.00	0.75%	2.00%
B/.30,000.01 - B/.80,000.00	2.75%	3.25%
B/.80,000.01 - B/.120,000.00	4.50%	4.75%
B/.120,000.01 - B/.170,000.00	5.00%	5.25%

**Parágrafo:** La tasa de interés podrá variar en su aplicación tomando en cuenta las circunstancias locales y/o financieras del Banco; así como la capacidad crediticia del posible prestatario, entre otros; con el objetivo de brindar soluciones habitacionales de interés social y preservar los mejores intereses del Banco.

**ARTÍCULO 37:** Los préstamos para reparar, mejorar y/o ampliar las viviendas, serán gravados con una tasa de interés anual del 2% previa evaluación y aprobación de los miembros del Comité de Crédito.

**ARTÍCULO 38:** Durante la vigencia del préstamo, el Banco podrá aumentar o disminuir la tasa de interés cuando así lo crea conveniente.

**ARTÍCULO 39:** El Banco deberá comunicar a los deudores, los cambios de la tasa de interés por escrito al último domicilio declarado en su expediente.

**ARTÍCULO 40: (PLAZO DE LOS PRÉSTAMOS):** Los préstamos que el Banco otorgue serán hasta por un plazo no mayor de cuarenta (40) años, con excepción de los proyectos de interés social generados a través resoluciones emitidas por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, con los términos y condiciones que sustente la extensión del plazo.

Los préstamos hipotecarios otorgados con recursos propios del Banco o a los proyectos de interés social generados por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, estarán cubiertos por el colectivo de vida que ofrece el Banco, hasta la edad máxima que así disponga la compañía de seguros suscriptora del colectivo, previo acuerdo con el Banco.

El plazo máximo para los préstamos para reparación, mejoras y/o ampliación de viviendas, será de siete (7) años.

**ARTÍCULO 41:** Para determinar el plazo de un préstamo hipotecario se tomará en consideración, además de lo establecido en el artículo anterior, la capacidad de pago y la edad del prominente prestatario y el valor del inmueble.

**ARTÍCULO 42:** Los cobros de los préstamos por descuento directo a empresas e instituciones del Estado, serán efectuados por la Gerencia de Cobros; así como las





**Banco Hipotecario Nacional**

ABRIENDO OPORTUNIDADES

Resolución de Junta Directiva E3-2-2017

Página No. 11



transferencias bancarias (ACH). Las sucursales, cobrarán los préstamos que formen parte de sus respectivas carteras; por descuento directo preferiblemente o pago voluntario.

Parágrafo: La Gerencia de Cobros establecerá las directrices en materia de gestión de cobros, que deberán ser acatadas por las diferentes sucursales de esta institución.

#### CAPÍTULO IV

##### DE LOS GASTOS DE FINANCIAMIENTO PARA EL PRESTATARIO

**ARTÍCULO 43:** El solicitante o posible prestatario, deberá incurrir en los siguientes gastos una vez su solicitud de préstamo haya sido aprobada por el Comité de Crédito del Banco:

- a. Gastos de cierre
- b. Inscripción de escritura
- c. Gastos Notariales (confección de minuta y escritura)
- d. 2% sobre el saldo capital, en concepto de penalización por cancelación anticipada antes de los 5 primeros años de vida del préstamo. El Banco se reserva el derecho de aplicar esta penalización cuando así lo considere.

Parágrafo: Una vez cancelada la primera hipoteca, el prestatario deberá pagar los gastos notariales y de inscripción de la liberación de gravamen.

**ARTÍCULO 44:** La Junta Directiva facultará al Gerente General del Banco a realizar las modificaciones que estime convenientes a los porcentajes y montos de los gastos de financiamiento para el prestatario, con el objetivo de preservar el buen funcionamiento y mejores intereses del Banco. Dichas modificaciones deberán ser aprobadas por la Junta Directiva a través de resolución administrativa debidamente motivada.

#### CAPÍTULO V

##### DE LOS PRÉSTAMOS OTORGADOS A FUNCIONARIOS DEL BANCO

**ARTÍCULO 45:** Los créditos que el Banco otorgue a sus funcionarios, sólo beneficiarán a aquellos que, al momento de la solicitud del financiamiento, cuenten con un periodo mínimo de un (1) año de prestar sus servicios a la institución de manera continua. La Gerencia General tendrá la facultad de realizar excepciones al presente artículo, en caso de creerlo conveniente.

**ARTÍCULO 46:** Los fondos que se utilizarán para financiar las viviendas de los colaboradores del Banco, serán producto de las inversiones del Banco provenientes de su capital propio, salvo aquellos casos en que el Banco adquiera la propiedad por incumplimiento del deudor hipotecario.







# Banco Hipotecario Nacional

ABRIENDO OPORTUNIDADES

Resolución de Junta Directiva E3-2-2017

Página No. 12



**ARTÍCULO 47:** Los servidores del Banco Hipotecario Nacional recibirán los siguientes beneficios al solicitar un préstamo hipotecario para la adquisición, construcción, mejora o compra de saldo de algún bien inmueble:

- a. Se financiará hasta el cien por ciento (100%) de las viviendas nuevas y los bienes repositados por el Banco. El noventa y ocho por ciento (98%) del precio de venta para financiamientos de viviendas de segunda con recursos propios del banco.
- b. Gastos de cierre
- c. Inscripción de escritura
- d. Gastos notariales (confección de minuta y escritura)
- e. El interés será calculado sobre las tasas establecidas para préstamos de vivienda.

**ARTÍCULO 48:** El beneficio que goza el servidor público según el artículo anterior, se mantendrá aunque esté gozando de su jubilación, siempre y cuando su retiro de la vida laboral por jubilación se haya logrado en el Banco Hipotecario Nacional.

**ARTÍCULO 49:** Los requisitos para préstamos de empleados del Banco son iguales a los exigidos por el Banco para cualquier solicitante, con adición a la carta de recomendación emitida por el departamento de Recursos Humanos.

## CAPÍTULO VI

### DE LAS AUTORIZACIONES PARA TRASPASAR, HIPOTECAR, ALQUILAR O PERMUTAR LOS BIENES INMUEBLES Y GRAVÁMENES A FAVOR DEL BANCO

**ARTÍCULO 50:** El deudor no podrá por sí, ni por intermedio de terceras personas; traspasar, hipotecar, alquilar o permutar el inmueble garantizado con hipoteca sin el previo consentimiento y autorización expresa del Banco.

**ARTÍCULO 51 (AUTORIZACIÓN PARA TRASPASOS):** Las solicitudes para traspasar a título oneroso cualquier bien inmueble con gravámenes hipotecarios a favor del Banco, deberán ser aprobadas por el Comité de Crédito según sea el caso.

**ARTÍCULO 52:** El Comité de Crédito del Banco podrá establecer un nuevo interés sobre el crédito traspasado para el nuevo comprador.

**ARTÍCULO 53 (AUTORIZACIÓN PARA HIPOTECAR):** Las solicitudes para adquirir una segunda o más hipotecas sobre los bienes inmuebles con gravámenes hipotecarios a favor del Banco, deberán ser aprobadas por el Comité de Crédito.

**ARTÍCULO 54:** El deudor no podrá dar el bien inmueble con garantía hipotecaria a favor de otra entidad financiera o bancaria, como garantía de segunda o más hipotecas y anticresis sin el previo consentimiento y autorización del Banco.

Avenida Balboa y Calle 40 Bella Vista. Apartado 0816-07474, Zona 5 Panamá, República de Panamá.  
Tel.: (507) 502-0001 (507)502-0002 (507) 502-0003





# Banco Hipotecario Nacional

ABRIENDO OPORTUNIDADES

Resolución de Junta Directiva E3-2-2017

B. Página No. 13



**ARTÍCULO 55:** El Banco podrá autorizar a sus prestatarios la contratación de segundas hipotecas con otras entidades bancarias, 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 hipoteca que se pretende constituir.

**ARTÍCULO 56 (AUTORIZACIÓN PARA ALQUILAR):** El Banco podrá autorizar a sus prestatarios el alquiler del bien inmueble otorgado en garantía a través de una resolución administrativa, siempre que medie solicitud debidamente motivada por el interesado.

**ARTÍCULO 57 (AUTORIZACIÓN PARA PERMUTA):** Las solicitudes para celebrar contrato de permuta sobre los inmuebles con gravámenes hipotecarios a favor del Banco, deberán ser aprobadas por la Junta Directiva del Banco.

**ARTÍCULO 58:** Aquellos préstamos hipotecarios cancelados no requerirán ningún tipo de autorización para traspasar, hipotecar, alquilar y permutar los bienes a terceras personas; siempre y cuando se haya realizado la inscripción de cancelación del gravamen.

## CAPÍTULO VII

### ASIGNACIÓN Y FINANCIAMIENTO

**ARTÍCULO 59:** El Banco podrá asignar administrativamente, a través de una resolución de gerencia, bienes inmuebles de su propiedad; en los siguientes casos:

1. Cuando no conste segregación de la finca madre inscrita en la Dirección General del Registro Público;
2. En aquellos inmuebles que no se encuentren incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal.

**ARTÍCULO 60 (BIENES REPOSEIDOS):** Aquellas personas interesadas en comprar y/o adquirir un bien inmueble propiedad del Banco Hipotecario Nacional, podrán hacerlo de las siguientes maneras: al contado, financiamiento otorgado por alguna institución bancaria de reconocido prestigio o financiamiento a través del Banco Hipotecario Nacional. En caso de pago al contado, se deberá cumplir con los procedimientos de la debida diligencia plasmados en la Ley 23 del 27 de abril de 2015 y sus reformas.

**ARTÍCULO 61:** En caso de que el posible prestatario o persona favorecida con la asignación del bien propiedad del Banco Hipotecario Nacional, desee adquirirlo a través de un financiamiento otorgado por el Banco Hipotecario Nacional o por alguna institución bancaria de reconocido prestigio, tendrá un plazo máximo de treinta (30) días calendarios para cumplir con todos los requisitos y formalizar el préstamo hipotecario correspondiente. Una vez vencido éste plazo, perderá los derechos sobre la asignación y la misma quedará sin efecto mediante resolución gerencial en caso de que se haya emitido previamente un Permiso de Ocupación Provisional; salvo en aquellos casos en los que

Avenida Balboa y Calle 40 Bella Vista. Apartado 0816-07474, Zona 5 Panamá, República de Panamá.  
Tel.:(507) 502-0001 (507)502-0002 (507) 502-0003





# Banco Hipotecario Nacional

ABRIENDO OPORTUNIDADES

Resolución de Junta Directiva E3-2-2017

Página No. 14



previa solicitud y sustentación por escrito del interesado, el Gerente General le conceda prórroga por una sola vez.

**ARTÍCULO 62:** El Gerente General del Banco Hipotecario Nacional es el encargado de aprobar las solicitudes de financiamiento de las asignaciones de los bienes re poseídos del Banco hasta por un monto de cincuenta mil balboas con 00/100 (B/.50,000.00), por encima del monto máximo de financiamiento señalado en la Ley de interés preferencial, previo cumplimiento por parte de los posibles prestatarios de los requisitos legales y crediticios necesarios para afrontar la responsabilidad y cuantía de la obligación.

**ARTÍCULO 63:** Para efecto de los bienes re poseídos en virtud de procesos por cobro coactivo o por vía administrativa, el Gerente General del Banco será el encargado de aprobar la solicitud de préstamo hipotecario para este fin. Para fijar el valor de los bienes re poseídos, para venta o asignación; el Banco contratará una empresa evaluadora o profesional idóneo siempre y cuando estén certificados ante la Dirección Nacional de Información Catastral y Avalúos de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI). El costo del avalúo será asumido por el petitionerario del bien inmueble, previa aprobación del financiamiento por parte del Gerente General.

No obstante, en aquellos casos que las mejoras hayan sido efectuadas por los ocupantes y no exista avalúo a la fecha de la ocupación, se reconocerá el monto de las mejoras realizadas al inmueble, siempre y cuando dichas mejoras sean comprobadas con sus respectivos documentos; con el fin de que sean excluidas al establecer el precio de venta de la propiedad.

De no contarse con los respectivos documentos que respalden la información suministrada de las mejoras realizadas, se utilizará como referencia los últimos avalúos y/o el valor de los bienes inmuebles colindantes o del área de ubicación del inmueble. En el caso de tratarse de un proyecto del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), se deberá verificar el precio original del proyecto.

**ARTÍCULO 64:** El Banco podrá contratar empresas evaluadoras o profesionales idóneos siempre y cuando estén certificados ante la Dirección Nacional de Información Catastral y Avalúos de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI), con el fin de agilizar el proceso del préstamo hipotecario a otorgar. El costo de dichos avalúos será asumido por el posible prestatario; y deberá ser cancelado en su totalidad antes del desembolso del préstamo.

**ARTÍCULO 65:** Para los trámites de asignación o venta del inmueble, deberá prepararse un Acta de Pérdida de Activos misma que será confeccionada por la Unidad de Administración de Bienes y remitida al Departamento de Contabilidad para su refrendo. La referida acta será incorporada al expediente correspondiente, para la respectiva aprobación del financiamiento por parte del Gerente General del Banco.

Avenida Balboa y Calle 40 Bella Vista. Apartado 0816-07474, Zona 5 Panamá, República de Panamá.  
Tel.:(507) 502-0001 (507)502-0002 (507) 502-0003





# Banco Hipotecario Nacional

ABRIENDO OPORTUNIDADES

Resolución de Junta Directiva E3-2-2017

B. Página No. 15



**ARTÍCULO 66:** Los pagos realizados por el beneficiario de la ocupación provisional u ocupante, no serán considerados como abono aplicable a la obligación a financiar. Todas las sumas pagadas por el ocupante serán consideradas en concepto de ocupación.

**ARTÍCULO 67:** Una vez aprobado el posible prestatario, se emitirá una resolución de gerencia de asignación, donde se establecen los términos y condiciones de la adquisición del bien.

**ARTÍCULO 68:** No se reconocerán ocupaciones en bienes inmuebles propiedad del Banco, que no cumplan con los procedimientos establecidos en estas políticas de crédito.

**ARTÍCULO 69:** En caso que no existan gravámenes inscritos en la Dirección General de Registro Público a favor del Banco, éste último mediante resolución de gerencia podrá anular la asignación, en los siguientes casos:

- a. Falta de pago de tres (3) mensualidades por parte del deudor
- b. Arrendar o traspasar a terceras personas el inmueble asignado sin autorización previa y expresa del Banco, mientras no haya cancelado la totalidad del préstamo
- c. No darle el uso adecuado al terreno y/o la vivienda
- d. Cualquier otra infracción a la Ley Orgánica del Banco

## CAPÍTULO VIII

### DE LAS INSPECCIONES

**ARTÍCULO 70:** Para garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en las presentes políticas de crédito, el Banco queda facultado para realizar visitas periódicas de inspección cuando lo considere oportuno, con o sin autorización del deudor, por intermedio de los funcionarios del Banco que estime convenientes, particulares o peritos en la materia; designados por el Banco.

Estos funcionarios informarán a las instancias respectivas dentro del Banco, el estado del inmueble y la necesidad de reparaciones si fuere el caso.

Cuando el deudor no cumpliera las órdenes e instrucciones del Banco referentes a la buena conservación de la propiedad y si el deterioro afectare su seguridad y valor comercial, se podrá dar de plazo vencido el préstamo.

**ARTÍCULO 71:** 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.

**ARTÍCULO 72:** Las personas que hubieren obtenido una vivienda por intermedio del Banco, estarán obligadas, durante el tiempo de vigencia del préstamo; a mantener dicha

Avenida Balboa y Calle 40 Bella Vista. Apartado 0816-07474, Zona 5 Panamá, República de Panamá.  
Tel.:(507) 502-0001 (507)502-0002 (507) 502-0003





# Banco Hipotecario Nacional

ABRIENDO OPORTUNIDADES

Resolución de Junta Directiva E3-2-2017

Página No. 16



propiedad en buenas condiciones y a realizar las reparaciones que fueren necesarias para tal efecto.

El deudor no podrá realizar modificaciones a la estructura, que comprometa la seguridad de la misma, o afecte desfavorablemente su valor comercial, a juicio del Banco.

**ARTÍCULO 73 (SEGREGACIÓN PARCIAL):** 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. Este avalúo deberá ser contratado por el prestatario a una empresa evaluadora o profesional idóneo siempre y cuando estén certificados ante la Dirección Nacional de Información Catastral y Avalúos de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI).

## CAPÍTULO IX

### DE LOS SEGUROS

**ARTÍCULO 74:** Para garantizar sus inversiones, el Banco podrá contratar pólizas colectivas de seguro de vida y de incendio con empresas aseguradoras establecidas en el país y de reconocida solvencia económica. El Banco de acuerdo a lo contratado con las compañías de seguros, determinará 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 convenientes a sus intereses.

**ARTÍCULO 75:** El costo de las primas de cada seguro será sufragado por el prestatario y en caso de seguros colectivos, el Banco determinará la forma en que se darán tales pagos, de acuerdo a los sistemas que estime convenientes.

**ARTÍCULO 76:** El prestatario se obligará en el respectivo contrato, a transferir al Banco el derecho sobre las indemnizaciones de seguro de vida e incendio, que en caso de siniestro deba pagar la compañía aseguradora respectiva, endosando al efecto, la póliza o pólizas, así como las renovaciones.

En el caso del seguro de vida, el Banco cobrará el saldo capital asegurado a la compañía de seguros correspondiente y aplicará la indemnización. En caso de quedar un saldo, el mismo deberá ser asumido por el cónyuge o un familiar dentro del cuarto grado de consanguinidad.

**ARTÍCULO 77:** La incorporación del prestatario y del inmueble a pólizas colectivas de vida e incendio se hará efectiva, a partir de la fecha de la facturación del préstamo hipotecario siempre y cuando el Banco haya contratado dichas pólizas con las compañías aseguradoras.

Avenida Balboa y Calle 40 Bella Vista. Apartado 0816-07474, Zona 5 Panamá, República de Panamá.  
Tel.:(507) 502-0001 (507)502-0002 (507) 502-0003





# Banco Hipotecario Nacional

ABRIENDO OPORTUNIDADES

Resolución de Junta Directiva E3-2-2017  
Página No. 17



**ARTÍCULO 78 (SEGURO CONTRA INCENDIO):** El deudor se obliga a asegurar contra incendio el bien inmueble, a favor del Banco por el plazo que esté vigente el préstamo, y endosar la póliza o pólizas correspondientes, para que en caso de siniestro se pague al Banco con preferencia, la pérdida total o parcial, aceptando este último la cesión de las pólizas respectivas.

La suma a asegurar para efectos de establecer la prima del seguro contra incendio, será el 80% del monto a financiar de acuerdo a la tarifa establecida por la compañía de seguros.

**ARTÍCULO 79:** El Banco exigirá que las propiedades ofrecidas en garantías en los préstamos hipotecarios, y aquellas asignadas, estén aseguradas contra incendio, mientras esté vigente el contrato de préstamo por una cantidad no menor del 80% del monto original del préstamo y deberá ser endosada a favor del Banco en el caso que el deudor decida no tomar el colectivo ofrecido por el Banco.

Aunque el préstamo mantenga morosidad equivalente a seis (6) meses o más, la garantía deberá mantener el seguro de incendio vigente, el cual será asumido por el Banco para salvaguardar los mejores intereses de las propiedad hipotecadas a su favor.

**ARTÍCULO 80 (SEGURO DE VIDA):** El prestatario deberá estar protegido por la vigencia total del préstamo mediante una póliza de vida, por una cantidad no menor al monto del préstamo; en cuyo caso podrá optar por el seguro colectivo de vida contratado por el Banco o en su defecto presentar un endoso de póliza de vida por el monto y plazo acordado. En cuanto al seguro de vida, la prima se establece sobre el saldo adeudado del préstamo conforme la tarifa pactada.

**ARTÍCULO 81:** De conformidad con la relación establecida entre edad y plazo, por el Artículo 40 de este documento, la edad máxima amparada por el seguro colectivo de vida será la dispuesta por la compañía de seguros suscriptora del colectivo, previo acuerdo con el Banco.

Los financiamientos nuevos otorgados con recursos propios del Banco o los proyectos de interés social generados por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, estarán cubiertos por el colectivo de vida que ofrece el Banco, hasta la edad máxima dispuesta por la compañía de seguros suscriptora del colectivo de vida, previo acuerdo con el Banco.

**ARTÍCULO 82:** Autorizar al Gerente General y Representante Legal del Banco Hipotecario Nacional, a evaluar la exclusión de la cobertura de la póliza de vida en los contratos de préstamos hipotecarios que no reflejen pagos a su cuenta por un periodo de doce (12) meses o más.

**ARTÍCULO 83:** A la muerte del asegurado o deudores, salvo lo dispuesto por el artículo anterior, o al vencimiento del préstamo, el Banco declarará cancelada la deuda y dará por terminado el contrato de seguro. La reclamación por parte de familiares o herederos del





# Banco Hipotecario Nacional

ABRIENDO OPORTUNIDADES

Resolución de Junta Directiva E3-2-2017

Página No. 18



fallido debe presentarse a más tardar un (1) año después de la fecha de defunción, o el tiempo que establezca la compañía de seguros suscriptora del colectivo de vida.

## CAPÍTULO X

### REQUISITOS

**ARTÍCULO 84:** El solicitante o posible prestatario deberá cumplir con los requisitos que se detallan a continuación, de acuerdo a su perfil laboral:

#### Asalariados y funcionarios públicos.

- a. Un (1) año de labores continuas
- b. Carta de trabajo original
- c. Certificación de Recursos humanos (funcionario gubernamental)
- d. Copia de cédula de identidad personal
- e. Copia de la última ficha de CSS o talonario para empleados públicos
- f. Dos (2) últimos comprobantes de pago
- g. Completar y firmar la Solicitud de Préstamo Hipotecario (proporcionada por el Banco)
- h. Firmar la carta de autorización para revisión de referencias de APC (proporcionada por el Banco)

#### Independientes:

- a. Dos (2) últimas declaraciones de renta
- b. Dos (2) últimos recibos de pago del impuesto sobre la renta
- c. Paz y salvo de la Dirección General de Ingresos (DGI)
- d. Aviso de operación
- e. Copia de la cédula de identidad
- f. Completar y firmar la Solicitud de Préstamo Hipotecario (proporcionada por el Banco)
- g. Firmar la carta de autorización para revisión de referencias de APC (proporcionada por el Banco)

#### Informales:

- a. Copia de cédula de identidad
- b. Carta de referencia (dependiendo a qué se dedica)
- c. Co-deudor en caso de que el solicitante tenga un cónyuge o pareja

Adicional a la documentación antes detallada, para **propiedades nuevas** se requerirá:

- a. Proforma de la vivienda (emitida por la promotora)

Adicional a la documentación antes detallada, para **propiedades de segunda y traslados de hipoteca**, se requerirá:

- a. Copia de cédula del vendedor

Avenida Balboa y Calle 40 Bella Vista. Apartado 0816-07474, Zona 5 Panamá, República de Panamá.  
Tel.:(507) 502-0001 (507)502-0002 (507) 502-0003





# Banco Hipotecario Nacional

ABRIENDO OPORTUNIDADES

Resolución de Junta Directiva E3-2-2017

Página No. 19



- b. Contrato de promesa de compra venta notariado celebrado entre el vendedor y el comprador
- c. Copia de la escritura de cancelación o de primera hipoteca de la propiedad
- d. Carta de saldo (en caso de estar hipotecada la finca o realizar un traslado de hipoteca)
- e. Avalúo de la propiedad, no más de un (1) año de haberse emitido, las fotos deben ser a colores

**ARTÍCULO 85 (HISTORIAL CREDITICIO):** En las referencias de crédito del solicitante o posible prestatario reportado ante APC, se evaluará el historial de pago tanto de las referencias activas como canceladas.

**ARTÍCULO 86:** No se tomarán en cuenta en la calificación de referencias de APC, tanto en las activas como en las canceladas, las siguientes:

- a. Empresa de Telefonía celular
- b. Empresa de Servicios Públicos
- c. Empresas de Internet
- d. Empresas de Cable TV

**ARTÍCULO 87:** El solicitante o posible prestatario que mantenga reflejada en sus referencias de crédito reportadas antes APC, cuentas con embargos o secuestros no serán sujetos de crédito por el Banco Hipotecario Nacional.

## TÍTULO II

### PRÉSTAMOS PROVENIENTES DEL MIVIOT

#### CAPÍTULO I

##### DE LA NATURALEZA DE LOS PRÉSTAMOS

**ARTÍCULO 88:** El Banco Hipotecario Nacional otorgará préstamos con garantía hipotecaria y anticrética a todas las personas mayores de edad que cumplan con los requisitos y condiciones establecidos en este reglamento.

**ARTÍCULO 89:** El Banco Hipotecario Nacional concederá préstamos con garantía hipotecaria y anticresis para:

- a. Financiar soluciones habitacionales asignadas a beneficiarios captados por el MIVIOT
- b. Financiar lotes residenciales a beneficiarios provenientes de asentamientos informales identificados y asignados por el MIVIOT
- c. Refinanciar o reestructurar préstamos otorgados por el Banco para beneficiarios del MIVIOT

**ARTÍCULO 90:** El Banco no podrá conceder préstamos hipotecarios residenciales cuando los peticionarios sean propietarios de otro bien inmueble inscrito en el Registro Público, en los supuestos señalados en los literales *a* y *b* del Artículo 89 del presente documento.

Avenida Balboa y Calle 40 Bella Vista. Apartado 0816-07474, Zona 5 Panamá, República de Panamá.  
Tel.:(507) 502-0001 (507)502-0002 (507) 502-0003







# Banco Hipotecario Nacional

ABRIENDO OPORTUNIDADES

Resolución de Junta Directiva E3-2-2017  
Página No. 20



No obstante, cuando la autoridad competente certifique que se ha producido la pérdida de una vivienda o lote y resulte riesgosa o peligrosa su ocupación, el Banco podrá otorgar financiamiento a pesar de que el solicitante tenga este bien inmueble inscrito en el Registro Público.

**ARTÍCULO 91:** En el caso de lotes residenciales y viviendas asignadas a beneficiarios captados por el MIVIOT, los valores serán determinados mediante resolución debidamente firmada por el Ministro del MIVIOT o en su defecto, por la Junta Directiva del Banco Hipotecario Nacional.

**ARTÍCULO 92:** El Banco podrá conceder préstamos en base al valor total del inmueble a hasta el 100% del valor indicado por el MIVIOT a través de resolución debidamente firmada por el Ministro.

## CAPÍTULO II

### DEL OTORGAMIENTO DE LOS PRÉSTAMOS

**ARTÍCULO 93:** Los préstamos hipotecarios a beneficiarios de los proyectos de solución habitacional y de las asignaciones de lotes residenciales desarrollados por el MIVIOT, no requieren la aprobación del Comité de Crédito y serán facturados una vez cumplan con los requisitos establecidos en los diversos programas aprobados para fines específicos, que ofrece el Banco.

**ARTÍCULO 94:** El Banco podrá otorgar préstamos hipotecarios a los beneficiarios de proyectos de solución habitacional y de las asignaciones de lotes residenciales desarrollados por el MIVIOT, hasta por un monto de CINCUENTA MIL BALBOAS CON 00/100 (B/.50,000.00), por encima del monto máximo de financiamiento señalado en la Ley de interés preferencial; previo cumplimiento de los requisitos establecidos en los diversos programas que ofrece el Banco.

**ARTÍCULO 95:** En caso que el solicitante o posible prestatario sea un trabajador informal, el mismo podrá realizar aportaciones mensuales una vez que el MIVIOT haya realizado formalmente la asignación del bien. Estas aportaciones serán el equivalente a la mensualidad calculada y aprobada, y podrán comenzar a regir quince (15) días calendario posterior a la notificación de la aprobación de su solicitud de financiamiento o asignación del bien.

En caso que el solicitante o posible prestatario decida no continuar con el financiamiento y haya realizado aportes, se le devolverá el total del dinero aportado; previa evaluación del Banco.

No se pagarán intereses sobre el monto aportado y tampoco se pagarán intereses al momento de una devolución por desistimiento del trámite por alguna de las dos partes.

Avenida Balboa y Calle 40 Bella Vista. Apartado 0816-07474, Zona 5 Panamá, República de Panamá.  
Tel.: (507) 502-0001 (507) 502-0002 (507) 502-0003





# Banco Hipotecario Nacional

ABRIENDO OPORTUNIDADES

Resolución de Junta Directiva E3-2-2017

Página No. 21



Las aportaciones realizadas por el solicitante o posible prestatario una vez sea registrado el financiamiento en el sistema, serán aplicadas proporcionalmente en su totalidad.

**ARTÍCULO 96:** Todo préstamo otorgado por el Banco debe ser elevado a Escritura Pública, estipulando como garantía un Contrato de Primera Hipoteca y Anticresis a favor de éste sobre el bien inmueble.

Conforme al Derecho de Anticresis, se podrá en cualquier tiempo y sin que sea necesaria la aprobación del deudor, nombrar la persona idónea para la función como Depositario Judicial de los bienes hipotecados, que puedan ser posteriormente, en caso de incumplimiento del Contrato original, objeto de proceso ejecutivo.

**ARTÍCULO 97:** El préstamo otorgado por el Banco podrá pagarse por descuento directo preferiblemente, transferencias bancarias (ACH) o de forma voluntaria por caja por parte del deudor, codeudor, fiador o de la persona que resulte obligada o aquella que convenga mediante mecanismo formal hacer el pago de la obligación, de conformidad con las leyes vigentes sobre esta materia, salvo, cuando la situación lo amerite.

## CAPÍTULO III

### DE LA TASA DE INTERÉS Y PLAZO DE LOS PRÉSTAMOS DEL MIVIOT

**ARTÍCULO 98:** Para los proyectos de interés social desarrollados por el MIVIOT, el Banco aplicará la tasa de interés anual de acuerdo a la siguiente tabla:

MONTO A FINANCIAR	TASA DE INTERÉS
B/.0.00 - B/.15,000.00	0.75%
B/.15,000.01 - B/.30,000.00	1.00%
B/.30,000.01 - B/.45,000.00	1.50%

**ARTÍCULO 99:** Para las asignaciones de lotes residenciales por parte del MIVIOT, el Banco aplicará la tasa de interés anual de acuerdo a la siguiente tabla:

MONTO A FINANCIAR	TASA DE INTERÉS
B/.0.00 - B/.500.00	8.00%
B/.500.01 - B/.1,000.00	9.00%
B/.1,000.01 - B/.2,000.00	10.00%

En caso que el valor del lote exceda el establecido en esta tabla, la tasa de interés anual será determina mediante resolución debidamente motivada y firmada por la Junta Directiva del Banco Hipotecario Nacional de conformidad con las facultades contenidas en la Ley 123 del Banco Hipotecario Nacional.

Avenida Balboa y Calle 40 Bella Vista. Apartado 0816-07474, Zona 5 Panamá, República de Panamá.  
Tel.:(507) 502-0001 (507)502-0002 (507) 502-0003





# Banco Hipotecario Nacional

ABRIENDO OPORTUNIDADES

Resolución de Junta Directiva E3-2-2017

Página No. 22

H. N.

Artículo 100



**ARTÍCULO 100:** Durante la vigencia del préstamo, el Banco podrá aumentar o disminuir la tasa de interés anual cuando así lo crea conveniente.

**ARTÍCULO 101:** El Banco deberá comunicar a los deudores, los cambios de la tasa de interés anual por escrito al último domicilio declarado en su expediente.

**ARTÍCULO 102 (PLAZO DE LOS PRÉSTAMOS):** Para los proyectos de interés social y las asignaciones de lotes residenciales desarrollados por el MIVIOT, el Banco podrá otorgar préstamos hipotecarios por un tiempo determinado; dependiendo del programa al que aplique el beneficiario del MIVIOT.

Los financiamientos para los proyectos de interés social y las asignaciones de lotes residenciales generados por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, estarán cubiertos por el colectivo de vida y el seguro de incendio (en caso de proyecto de infraestructura) que ofrece el Banco, hasta la edad máxima que así disponga la compañía de seguros suscriptora del colectivo, previo acuerdo con el Banco.

En caso que el beneficiario de una solución habitacional o un lote residencial ofrecido por el MIVIOT, exceda la edad máxima elegible para el seguro de vida, esto no será impedimento para el otorgamiento del financiamiento; sin embargo. El prestatario o sus herederos en caso de fallecimiento, serán responsables del pago total del préstamo hasta su culminación.

## CAPÍTULO IV

### DE LOS GASTOS DE FINANCIAMIENTO PARA

#### EL PRESTATARIO DE PROYECTOS O ASENTAMIENTOS DEL MIVIOT

**ARTÍCULO 103:** Los prestatarios que son beneficiarios de proyectos del MIVIOT, serán exentos de los siguientes gastos:

- a. Gastos de cierre
- b. Inscripción de escritura
- c. Gastos notariales
- d. Penalización por pago anticipado

Parágrafo: Una vez cancelada la primera hipoteca, el prestatario deberá pagar los gastos notariales y de inscripción de la liberación de gravamen.

## CAPÍTULO V

### REQUISITOS PROGRAMA MIVIOT

**ARTÍCULO 104:** El solicitante o posible prestatario deberá cumplir con los requisitos que se detallan a continuación, de acuerdo a su perfil laboral:

#### Asalariados y funcionarios bajo contratación eventual (planilla 001).

Avenida Balboa y Calle 40 Bella Vista. Apartado 0816-07474, Zona 5 Panamá, República de Panamá.  
Tel.:(507) 502-0001 (507)502-0002 (507) 502-0003





# Banco Hipotecario Nacional

ABRIENDO OPORTUNIDADES

Resolución de Junta Directiva E3-2-2017

Página No. 23



a. Un (1) año de labores continuas

b. Carta de trabajo original

c. Copia de cédula de identidad

d. Copia de la última ficha de CSS o talonario para empleados públicos

e. Dos (2) últimos comprobantes de pago

f. Completar y firmar la Solicitud de Préstamo Hipotecario (proporcionada por el Banco)

g. Firmar la carta de autorización para revisión de referencias de APC (proporcionada por el Banco)

## Independientes:

a. Dos (2) últimas declaraciones de renta

b. Dos (2) últimos recibos de pago del impuesto sobre la renta

c. Paz y salvo de la Dirección General de Ingresos (DGI)

d. Aviso de operación

e. Copia de la cédula de identidad

f. Completar y firmar la Solicitud de Préstamo Hipotecario (proporcionada por el Banco)

g. Firmar la carta de autorización para revisión de referencias de APC (proporcionada por el Banco)

## Informales:

a. Copia de cédula de identidad

b. Carta de referencia (dependiendo a qué se dedica)

c. Co-deudor en caso de que el solicitante tenga un cónyuge o pareja

Adicional a la documentación antes detallada, para **propiedades nuevas** se requerirá:

a. Proforma de la vivienda (emitida por la promotora)

Adicional a la documentación antes detallada, para **propiedades de segunda y traslados de hipoteca**, se requerirá:

a. Copia de cédula del vendedor

b. Contrato de promesa de compra venta notariado celebrado entre el vendedor y el comprador

c. Copia de la escritura de cancelación o de primera hipoteca de la propiedad

d. Carta de saldo (en caso de estar hipotecada la finca o realizar un traslado de hipoteca)

e. Avalúo de la propiedad, no más de un (1) año de haberse emitido, las fotos deben ser a colores.

**ARTÍCULO 105 (Historial Crediticio):** En las referencias de crédito del solicitante o posible prestatario reportado ante APC, se evaluará el historial de pago tanto de las referencias activas como canceladas, pero no serán un factor determinante para el otorgamiento del financiamiento a los beneficiarios de proyectos de solución habitacional y de las asignaciones de lotes residenciales desarrollados por el MIVIOT.

Avenida Balboa y Calle 40 Bella Vista. Apartado 0816-07474, Zona 5 Panamá, República de Panamá.  
Tel.:(507) 502-0001 (507)502-0002 (507) 502-0003





# Banco Hipotecario Nacional

ABRIENDO OPORTUNIDADES

Resolución de Junta Directiva E3-2-2017

Página No. 24



**ARTÍCULO 106:** No se tomaran en cuenta en la calificación de referencias de APC, tanto en las activas como en las canceladas, las siguientes:

- a. Empresa de Telefonía celular
- b. Empresa de Servicios Públicos
- c. Empresas de Internet
- d. Empresas de Cable TV

## TÍTULO III

### CAPÍTULO I

#### DISPOSICIÓN FINAL

**ARTÍCULO 107:** El Gerente General estará facultado para aprobar excepciones, de las que deberá presentar un informe ante la Junta Directiva.

#### GLOSARIO

Cuando en el presente documento se utilicen los siguientes términos, éstos tendrán los significados que a continuación se expresan:

1. **Ley Orgánica:** La Ley No. 123 del 31 de Diciembre de 2013 por la cual se reorganiza el Banco Hipotecario Nacional.
2. **Banco:** El Banco Hipotecario Nacional
3. **Junta Directiva:** La Junta Directiva del Banco Hipotecario Nacional en ejercicio.
4. **Gerencia General:** La Gerencia General del Banco Hipotecario Nacional.
5. **Vivienda nueva:** Casa o unidad inmobiliaria (Propiedad Horizontal) destinada para uso habitacional, cuya propiedad se transfiere directamente de la compañía promotora al comprador.
6. **Vivienda usada:** Casa o unidad inmobiliaria destinada (Propiedad horizontal) para uso habitacional cuya propiedad se transfiere de una persona a otra, ya sea natural o jurídica.
7. **Lote residencial:** Parcela de terreno destinada a uso habitacional.
8. **Deudor:** Persona natural o jurídica que mantiene una obligación de pago pendiente.
9. **Hipoteca:** Figura jurídica y financiera en la que se ofrece como garantía un bien inmueble que se constituye para asegurar el cumplimiento de una obligación contraída.
10. **Comité de crédito:** Organismo conjunto o colectivo creado para evaluar todas las solicitudes de financiamientos, conformado por: el Gerente General como presidente del mismo y la Gerencia de Cobros, Auditoría, Jurídica y de Finanzas de la institución; los cuales tienen la responsabilidad de velar por el cumplimiento de las políticas de crédito del BHN.
11. **Anticresis:** Derecho real que faculta al Banco para percibir los frutos de un inmueble con la obligación de aplicarlos al pago de los intereses si se debieren. En caso de no existir intereses o que al pagarse excedieran los frutos, estos se aplicarán al saldo capital.
12. **Co-deudor:** Deudor que comparte la misma obligación pendiente del deudor principal.
13. **Fiador:** El que se obliga cumplir una obligación financiera contraída por otro, en este caso, el deudor.

Avenida Balboa y Calle 40 Bella Vista. Apartado 0816-07474, Zona 5 Panamá, República de Panamá.  
Tel.:(507) 502-0001 (507)502-0002 (507) 502-0003





# Banco Hipotecario Nacional

ABRIENDO OPORTUNIDADES

Resolución de Junta Directiva E3-2-2017

Página No. 25



**14. Prestatario:** Aquella persona que ha celebrado en calidad de deudor un contrato de H. N. Préstamo.

**15. Adjudicación:** designación administrativa que realiza el Banco Hipotecario Nacional a una persona con la finalidad de que ésta se constituya en prestataria para que una vez cancelada la obligación, el bien adjudicado pase a ser de su propiedad.

**16. Permuta:** Derecho legal que permite intercambiar un bien inmueble a otra persona, ya sea natura o jurídica.

**17. Refinanciamiento:** Transacción financiera mediante el cual el Banco consolida el saldo (capital, intereses y seguros), brindando nuevos parámetros distintos al original

**18. Reestructuración:** Transacción financiera en la cual se adiciona un monto determinado producto del saldo moroso de intereses, deducciones e impuestos, a la letra mensual establecida al financiamiento. En su mayoría, manteniendo los parámetros iniciales de aprobación.

**19. Garante Hipotecario:** Es el sujeto dentro de una relación jurídica, generalmente contractual, que garantiza el cumplimiento de una o más obligaciones a través de una garantía sobre un inmueble que respondería en caso de incumplimiento.

**20. Asalariados:** Persona que trabaja contratado por una empresa privada o de gobierno a cambio de un salario o sueldo mensual.

**21. Independientes profesionales:** personas que generan sus propios ingresos y que cuentan con una educación superior o realizan una actividad específica de forma profesional, mediante la cual obtengan recursos para satisfacer sus necesidades. (Por ejemplo: abogados, médicos, arquitectos, contadores públicos autorizados, ingenieros, etc.)

**22. Independientes No profesionales:** persona que ejerce una profesión con conocimientos formales y especializados y no ha cursado estudios terciarios o universitarios y no cuenta con un diploma o título que avale los conocimientos adquiridos y la idoneidad para el ejercicio de la profesión, sin embargo, hace su declaración de renta.

**TERCERO:** Facultar al Gerente General y Representante Legal del Banco Hipotecario Nacional, para que realice todas las diligencias tendientes al cumplimiento del presente Manual de Políticas de Crédito.

**CUARTO:** esta Resolución surtirá sus efectos a partir de su promulgación.

**FUNDAMENTO DE DERECHO:** Artículo 117 de la Constitución Política de la República de Panamá; Ley ciento veintitrés (123) de treinta y uno (31) de diciembre de dos mil trece (2013).

Dada en la ciudad de Panamá, a los quince (15) días del mes de mayo de dos mil diecisiete (2017).

CÚMPLASE

**JUAN MANUEL VASQUEZ**

**PRESIDENTE a.i**

**RAMÓN HERNÁNDEZ**

**SECRETARIO**

Avenida Balboa y Calle 40 Bella Vista. Apartado 0816-07474, Zona 5 Panamá, República de Panamá.  
Tel.:(507) 502-0001 (507)502-0002 (507) 502-0003

**Yo, Alba Aponte Vernaza, Notaria Pública Especial del Circuito  
de Panamá, con Cédula No. 8-229-1549.**

**CERTIFICO: Luego de haber hecho el cotejo correspondiente,  
que este documento es fiel copia de su original**

Panamá, 23 de Mayo de 20 17



**Lcda. Alba Aponte Vernaza  
Notaria Pública Especial  
Banco Hipotecario Nacional**





### NOTA MARGINAL DE ADVERTENCIA

**REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ: Panamá, veintiséis (26) de abril de dos mil diecisiete (2017).**

Se ha presentado solicitud oficiosa por el Licenciado Elías Arturo Samaniego Stanziola, Director Nacional de Calificación, Registro y Certificación, recibida en el Departamento de Asesoría Legal el 21 de marzo de 2017, por el cual nos solicita colocar una Nota Marginal de Advertencia sobre el Folio Mercantil N° 598961, perteneciente a la Sociedad Anónima IBS CONSULTING, CORP.

De acuerdo con la solicitud presentada y de conformidad con el estudio registral efectuado, se advierte que se inscribió la Entrada 4890-2008 contentiva de la Escritura Pública N° 648 del 4 de enero de 2008, de la Notaria Quinta del Circuito de Panamá, por la cual se protocoliza el Pacto Social de IBS CONSULTING, CORP., quedando debidamente inscrita a Folio Mercantil N° 598961, el 14 de enero de 2008.

Que el error consistió, en realizar la inscripción de la Escritura Pública N° 648 del 4 de enero de 2008 arriba descrita, sin percatarse que mediante Escritura Pública N° 5168 del 31 de julio de 2006, de la Notaria Undécima del Circuito de Panamá, se Protocolizó el Pacto Social de la sociedad anónima denominada IBS CONSULTING, S.A. ingresada bajo la Entrada 116002-2006, quedando debidamente inscrita el 2 de agosto de 2006 y asignándosele el número de Folio Mercantil N° 534267, por tanto se incumplió con lo establecido en el Artículo 2, acápite 2 de la Ley 32 de 26 de febrero de 1927, el cual indica lo siguiente:

**Artículo 2.** Las personas que deseen constituir una sociedad anónima suscribirán un pacto social, que deberá contener:

...

2. El nombre de la sociedad, que no será igual o parecido al de otra sociedad preexistente de tal manera que se preste a confusión.

...

En virtud de lo anterior se desprende el hecho, de que procede una Nota Marginal de Advertencia en atención al Artículo 1790 de Código Civil.

**POR LOS MOTIVOS EXPUESTOS ESTE DESPACHO ORDENA:** Colocar una Nota Marginal de Advertencia sobre la Entrada 4890-2008 que afecta el Folio Mercantil N° 598961, perteneciente a la Sociedad Anónima IBS CONSULTING, CORP.

Esta Nota Marginal de Advertencia no anula la inscripción; pero restringe los derechos del dueño de tal manera, que mientras no se cancele o se practique, en su caso, la rectificación, no podrá hacerse operación alguna posterior, relativa al asiento de que se trata. Si por error se inscribiere alguna operación posterior será nula.

**Fundamento de Derecho:** 1790 y 1795 del Código Civil y Artículo 15 del Decreto Ejecutivo 106 de 30 de agosto de 1999.

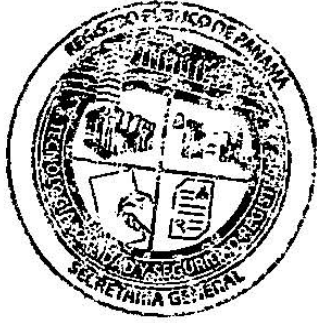
**CÚMPLASE Y PUBLÍQUESE.**

**ERASMO ELIAS MUÑOZ MARIN**  
DIRECTOR GENERAL

Secretaría de Asesoría Legal/ect  
Entrada. 115224-2017

*Completado hoy 15 de mayo de 2017  
Felipe Rojas*





ESTE DOCUMENTO ES RECOPIA  
DEL ORIGINAL

16/5/17 *[Handwritten Signature]*  
FECHA SECRETARIA GENERAL



### NOTA MARGINAL DE ADVERTENCIA

**REGISTRO PÚBLICO:** Panamá, veintisiete (27) de abril de dos mil diecisiete (2017).

Se ha presentado solicitud por el Licenciado Álvaro Muñoz Fuentes con cédula de identidad personal N° 4-111-603, recibida en el Departamento de Asesoría Legal el 21 de marzo de 2017, por el cual nos solicita se practique Nota Marginal de Advertencia sobre la Escritura Pública N° 440 de 16 de marzo de 2017 de la Notaria Segunda del Circuito de Chiriquí ingresada al Diario bajo la **Entrada 121934/2017** y sobre el **Folio Mercantil 1** de la ASOCIACION AGRARIA DE TRANSFORMACION DE BARU (ASTBARU) SAT.

De acuerdo con la solicitud presentada y de conformidad con el estudio registral efectuado, se advierte que se inscribió la **Entrada 121934/2017**, contenido de la Escritura Pública No. 440 del 16 de marzo de 2017 de la Notaria Segunda del Circuito de Chiriquí, por la cual se protocoliza acta de asamblea extraordinaria de socios de la ASOCIACION AGRARIA DE TRANSFORMACION DE BARU (ASTBARU) SAT.

Que el error consistió en que al momento de inscribir la entrada arriba citada, no se observaron los siguientes defectos:

- 1- Según su pacto constitutivo en el Artículo Décimo Segundo manifiesta "el quórum de la Asamblea General será del 51% del total de los socios activos... y se adoptaran por mayoría simple de los socios presentes previamente convocados conforme a los estatutos:
  - ✓ En el Acta transcrita bajo la Entrada en mención, manifiestan que se consta con la presencia de un segundo llamado de 340 miembros, su pacto constitutivo no contempla reuniones con segundo llamado, tampoco manifiestan en la reunión que esos 340 socios representa la mayoría de los miembros activos o que esos 340 conforman el quórum reglamentario como manifiesta su pacto, que sería la mitad más uno.
- 2- Según las cláusulas Vigésimo Quinto y Vigésimo Noveno del pacto constitutivo, establece quien suplirá las ausencias del presidente y del secretario, en el caso del presidente las suplirá el vicepresidente y por último el vocal; y en el caso del secretario las ausencias las suplirá el vocal:
  - ✓ La actuación del presidente y secretario Ad-Hoc, debió cumplir con la formalidad indicada en el pacto, la justificación de las actuaciones de presidente y secretario Ad-Hoc debió ser realizada también por el vicepresidente y vocal, que era quienes debían actuar por ausencia de los titulares.

La inscripción de la Entrada 121934/2017 contenido de la Escritura Pública 440 de 16 de marzo de 2017, otorgada ante el Notario Segundo del Circuito de Chiriquí, se realizó en contraposición a las normas legales que rigen las inscripciones y en especial el Artículo 47 del Decreto 9 de 13 de enero de 1920, modificado por el Artículo 15 del Decreto Ejecutivo 106 de 1999 el cual dispone así:

**“Artículo 47.**

El Registrador suspenderá la inscripción de documentos que contengan actos o contrato nulos o que carezcan de alguna de las formalidades extrínsecas que las leyes exigen, o de algunos de los requisitos que debe contener el asiento y ordenara la inscripción de los demás.

La comparación corresponde a los Jefes de Sección y la apreciación de derecho al Registrador General. Verificada ésta, entregara todos los documentos bajo constancia a los Jefes de Sección respectivos, con indicación de cuales son para inscribir, previo cotejo, en su caso y cuales para confrontar simplemente por haber obtenido calificación desfavorable.”

En virtud de lo anterior se desprende el hecho, de que procede una nota marginal de advertencia en atención al Artículo 1790 de Código Civil.

**POR LOS MOTIVOS EXPUESTOS ESTE DESPACHO ORDENA:** Colocar una **Nota Marginal de Advertencia** sobre la inscripción de la **Entrada 121934/2017** que afecta el **Folio Mercantil 1** de la **ASOCIACION AGRARIA DE TRANSFORMACION DE BARU (ASTBARU) SAT.**

Esta **Nota Marginal de Advertencia** no anula la inscripción; pero restringe los derechos del dueño de tal manera, que mientras no se cancele o se practique, en su caso, la rectificación, no podrá hacerse operación alguna posterior, relativa al asiento de que se trata. Si por error se inscribiere alguna operación posterior será nula.

Fundamento de Derecho: Artículos 1753, 1790 y 1795 del Código Civil y Artículo 15 del Decreto Ejecutivo 106 de 30 de agosto de 1999.

**CÚMPLASE Y PUBLÍQUESE.**

*[Handwritten signature]*  
**ERASMO ELIAS MUÑOZ MARIN**  
**DIRECTOR GENERAL**  
*[Handwritten initials]*

Secretaría de Asesoría Legal/ct  
Entrada. 116506-2017



**ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA  
DEL ORIGINAL**

*[Handwritten signature]*  
**10/5/17**  
**FECHA** / **SECRETARÍA GENERAL**



**116506/2017 (1)**

05/05/2017 01:36:33 PM

Registro Público de Panamá

*Complido hoy 15 de mayo de 2017*

*[Handwritten signature]*