

**FORMULACIÓN DEL DISEÑO
ADMINISTRATIVO PARA LA EJECUCIÓN DE
PROYECTO DE INVERSIÓN**

PROYECTO:

**FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS
SOCIAL**

VIGENCIA FISCAL

2010 - 2011

ÍNDICE

	página
I. INTRODUCCIÓN.....	3
II. OBJETIVOS.....	4
III. ANTECEDENTES.....	5
IV. IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO.....	7
a. RESUMEN DEL PROYECTO.....	7
b. ESTUDIO DE MERCADO.....	8
c. RECURSOS FINANCIEROS.....	9
d. PLAN DE EJECUCIÓN.....	10
V. CONCLUSIÓN.....	11
VI. ANEXOS.....	12

I. INTRODUCCIÓN

El Banco Hipotecario Nacional en consideración a la labor social, que en materia habitacional desarrolla el Gobierno Central y en virtud del mandato constitucional consagrado en el artículo ciento diecisiete (117), que establece una política nacional de vivienda destinada a proporcionar el goce de este derecho a la ciudadanía, especialmente a los sectores de menor ingreso, y en cumplimiento de los objetivo y metas fijados por esta Administración, el Banco ha tomado la iniciativa de reactivar el programa destinado a otorgar financiamiento para viviendas nuevas de interés social que permanece suspendido desde la década del noventa (90); y con ello, dar cumplimiento al artículo dos (2) de la Ley número treinta y nueve (39) de ocho (8) de noviembre de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), por la cual se reorganiza el Banco Hipotecario Nacional.

Para este fin, y producto del proceso de reestructuración de las finanzas del banco, se han destinado la suma de seis millones doscientos mil balboas con 00/100 (B/.6,200,000.00).

II. OBJETIVOS

- 1) Cumplir con el objetivo social para lo cual fue creado el Banco.
- 2) Apoyar los planes de Gobierno para reducir el déficit habitacional.
- 3) Ofrecer una oportunidad de vivienda para el sector social de menor ingreso que no califica crediticiamente en la banca privada.
- 4) Mejorar la posición financiera del Banco invirtiendo los recursos a mejores términos y condiciones.
- 5) Incrementar la oferta para viviendas hasta treinta mil balboas con 00/100 (B/.30,000.00).
- 6) Mejorar los niveles de bienestar social y progreso de la población.
- 7) Promover las fuentes estatales de financiamiento hipotecario de nuevas viviendas de interés social.
- 8) Reiniciar un proceso continuo y permanente de financiamiento en función de la recuperación de la inversión.
- 9) Este programa de financiamiento impulsará el desarrollo de la industria de la construcción enfocándolo a la construcción de urbanizaciones de porte social.

III. ANTECEDENTES

El Banco Hipotecario Nacional fue creado mediante la Ley número diez (10) de veinticinco (25) de enero de mil novecientos setenta y tres (1973) y reorganizado por la Ley número treinta y nueve (39) de ocho (8) de noviembre de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), y está sujeto a las políticas de desarrollo económico y social del Gobierno, a la orientación del Órgano Ejecutivo por conducto del Ministerio de Vivienda.

Según el artículo número dos (2) de la Ley número treinta y nueve (39) de ocho (8) de noviembre de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), El Banco Hipotecario Nacional tiene como finalidad proporcionar financiamiento a programas nacionales de vivienda que tiendan a dar efectividad al derecho que consagra el artículo número ciento diecisiete (117) de la Constitución Política, de acuerdo con los planes nacionales de desarrollo económico y social del Estado.

Según el artículo número cinco (5), y expresado en su literal (ch), “Son funciones del Banco Hipotecario Nacional, Comprar y vender derechos hipotecarios sobre viviendas cuyo valor no excedan de cincuenta y cinco mil balboas (B/.55,000.00) que formen parte de programas o proyectos de viviendas aprobados por la Junta Directiva del Banco”.

El Banco durante los años mil novecientos noventa y tres (1993) hasta mil novecientos noventa y ocho (1998), logró financiar con recursos propios programas de viviendas de interés social por el orden de veintiséis millones de balboas con 00/100 (B/.26,000,000.00), a términos y condiciones acordes al

mercado para ese período, tasa de interés promedio de ocho por ciento (8%), y plazos promedios de pagos de veinticinco (25) años, beneficiando aproximadamente a dos mil seiscientas (2,600) familias, equivalentes a trece mil (13,000) panameños a nivel nacional.

Sin lugar a dudas, esta Inversión reflejó un impacto significativo en las finanzas del Banco y contribuyó a la reducción del déficit habitacional a nivel nacional.

A finales de la década del noventa (90), y según mandato de la Resolución de Junta Directiva número trece – tres (13-3), de fecha treinta (30) de octubre de mil novecientos noventa y ocho (1998), ordena al Gerente General y Representante Legal del Banco Hipotecario Nacional, a que gire las instrucciones pertinentes a fin de suspender el otorgamiento de nuevos créditos con excepción de créditos requeridos para los proyectos de vivienda iniciados por el Ministerio de Vivienda, los de Promotores de Vivienda y los créditos individuales ya aprobados; los proyectos que estén en construcción y/o construidos. Esto con el objetivo de encaminar al Banco hacia un proceso de recuperación de cartera.

La administración del Banco adquirió el compromiso de establecer políticas claras encaminadas a poder mostrar con objetividad, cifras razonables, en sus Estados Financieros. Por ello, se elaboró un plan de trabajo que garantice alcanzar este objetivo y el compromiso con el ordenamiento, transparencia, eficacia y eficiencia en la aplicación de sanas prácticas bancarias.

Como resultado de este proceso, la administración a consignado previa autorización de la Junta Directiva del Banco en la resolución de Junta Directiva número cinco – uno – dos mil diez (5-1-2010), de fecha siete (7) de abril de dos mil

diez (2010), la suma de seis millones doscientos mil balboas con 00/100 (B/.6,200,000.00), para otorgar financiamiento de viviendas de interés social a términos y condiciones de mercado.

IV. IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO

a. RESUMEN DEL PROYECTO

El Proyecto está definido en consignar los recursos propios del Banco para otorgar financiamientos destinados a créditos hipotecarios para viviendas de interés social, a la compra de créditos hipotecarios de la banca local y la adquisición de terrenos para el desarrollo de viviendas, para esta primera etapa, se han destinado seis millones doscientos mil balboas con 00/100 (B/.6,200,000.00).

- a. Costo promedio de la vivienda, hasta el monto de treinta mil balboas con 00/100 (B/.30,000.00).
- b. Ingreso familiar o individual hasta mil balboas (B/.1,000.00).
- c. Tasa de interés en el rango de cinco (5) a cinco y medio (5 ½) por ciento para viviendas repositadas o compra de créditos.
- d. Tasa de interés preferencial para viviendas nuevas.
- e. Plazo de pago hasta treinta (30) años.
- f. Forma de pago por descuento directo para asalariados y/o declaraciones de renta para prestatarios con economía informal.

b. ESTUDIO DE MERCADO

En Panamá a nivel global existe un déficit habitacional de ciento cuarenta y nueve mil (149,000) unidades, según informes emitidos por el Ministerio de Vivienda; para ello, el Estado Panameño a través del Gobierno Central gestiona los recursos necesarios para

fomentar el desarrollo de viviendas de interés social, adicional a la incorporación de planes de incentivos. El país atraviesa por una situación económica favorable, para la industria de la construcción y el sector inmobiliario según cifras e indicadores presentados en el período dos mil cuatro (2004), y que la tendencia positiva se ha mantenido durante los últimos años.

La actividad de la construcción presentó un crecimiento anual del dieciséis por ciento (16%), por la alta incidencia en la construcción de proyectos de viviendas residenciales, impulsada por los incentivos fiscales del año dos mil tres (2003) y dos mil diez (2010); aunado a ello, otras inversiones tales como:

- a. La construcción de los Corredores Norte y Sur.
- b. Conclusión del tramo de la auto pista Panamá-Colón.
- c. La alternativa de utilizar el puente Centenario.
- d. La ampliación de la vía Arraiján, Chorrera y la veinticuatro (24) de diciembre.

Han incentivado la construcción de nuevos proyectos de vivienda de interés social a lo largo y ancho de la República de Panamá.

Con todo el auge en la economía nacional y sobre todo en la industria de la construcción; evidencia la necesidad de que el Banco Hipotecario Nacional aporte los recursos necesarios para brindar la oportunidad a aquellos panameños que por su condición social no son sujetos de créditos en la banca tradicional.

c. RECURSOS FINANCIEROS

El Banco Hipotecario Nacional tiene fondos invertidos en la colocación de depósitos a plazo fijo en el Banco Nacional de Panamá, por la suma de cinco millones seiscientos cuarenta y ocho mil balboas con 00/100 (B/.5,648,000.00), y que cuya tasa de rendimiento está en el rango de cero punto ocho por ciento (0.08%) y cero punto trece por ciento (0.13%), producto de la caída de las tasa en el mercado interbancario.

Adicionalmente, tiene saldos colocados en cuentas corrientes en el Banco Nacional de Panamá, por la suma de seiscientos veinticinco mil novecientos catorce balboas con 43/10 (B/.625,914.43), al cierre de treinta y uno (31) de enero de dos mil diez (2010), saldo que no genera rendimiento.

Número de Cuenta	Tasa	Monto
Depósito No. 11	0.08%	B/. 500,000.00
Depósito No. 14	0.08%	B/. 748,000.00
Depósito No. 15	0.13%	B/.2,000,000.00
Depósito No. 16	0.13%	B/.2,400,000.00
05-98-0105-8	0%	B/. 625,914.43
Total		B/.6,273,914.43

El Banco Hipotecario Nacional ha implementado un proceso de reordenamiento de sus finanzas, y en él, se contempla la maximización del rendimiento de sus inversiones, con la finalidad de obtener recursos de capital para inversión.

En vista de que la Tasa de Referencia Interbancaria del Mercado Local se ha mantenido en promedios bajos, punto veinticinco por ciento (0.25%), se hace atractivo buscar otras opciones de inversión donde ésta se mantenga segura y con mayor rendimiento.

Basado en lo anteriormente descrito, la administración del Banco y su Junta Directiva, recomiendan invertir los fondos de financiamientos destinados a créditos hipotecarios para viviendas de Interés social, a la compra de créditos hipotecarios de la banca local y la adquisición de terrenos para el desarrollo de viviendas.

d. PLAN DE EJECUCIÓN

La administración ha tomado los correctivos necesarios para que el desarrollo de este proyecto se ejecute con eficiencia y eficacia. Para ello, se tomaron las siguientes medidas:

1. Contratación de personal con experiencia en el manejo de créditos hipotecarios acordes con las exigencias del ente supervisor y regulador del sector bancario.
2. Incorporación del área de Organización y Métodos quien tiene consigo la responsabilidad de elaborar y/o actualizar los manuales de políticas y procedimientos del Banco.
3. Capacitación del personal a través de seminarios.
4. Adquisición de la nueva plataforma tecnológica acorde a los nuevos estándares de calidad bancaria.

V. CONCLUSIÓN

El Banco Hipotecario Nacional con la ejecución de este proyecto se identifica con la misión social para lo cual fue creado, encaminado siempre a contribuir con el desarrollo social del país. Sin duda alguna, nuestro objetivo principal es poder brindar viviendas de interés social destinadas a proporcionar el goce de este derecho a la ciudadanía, especialmente a los sectores de menor ingreso, que por no contar con óptimos niveles de ingresos se ve afectado el acceso al crédito hipotecario en la banca privada.

Finalmente, con la puesta en marcha de este proyecto el Banco espera ser garante de facilitar el apoyo al Gobierno Central en la disminución el déficit habitacional.

VI. ANEXOS