



Banco Hipotecario Nacional
ABRIENDO OPORTUNIDADES

REPÚBLICA DE PANAMÁ
BANCO HIPOTECARIO NACIONAL
RESOLUCIÓN DE JUNTA DIRECTIVA No. 5-1-2018

“Por la cual se revoca la Resolución de Junta Directiva número E tres-dos-dos mil diecisiete (E3-2-2017) fecha quince (15) de mayo de dos mil diecisiete (2017) y se autoriza al Gerente General del Banco Hipotecario a implementar las nuevas 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 E tres-dos-dos mil diecisiete (E3-2-2017), de fecha quince (15) de mayo de dos mil diecisiete (2017), se resolvió revocar en todas sus partes la Resolución de Junta Directiva número cuatro-uno-dos mil catorce (4-1-2014).

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 5-1-2018
Página No. 2

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 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 de las 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 las 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 resolutorias.

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

RESUELVE:

PRIMERO: revocar en todas sus partes la Resolución de Junta Directiva número E tres-dos-dos mil diecisiete (E3-2-2017), de fecha quince (15) de mayo de dos mil diecisiete (2017).

SEGUNDO: autorizar al Gerente General del Banco Hipotecario Nacional implementar las nuevas 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, y préstamos de mejoras, a todas las personas mayores de edad, panameños y extranjeros residentes en Panamá, que cumplan con los requisitos y condiciones establecidos en este reglamento.

ARTÍCULO 2: Todo préstamo otorgado por el Banco, deberá contar con la previa aprobación del Comité de Crédito, con excepción de los préstamos derivados por las

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 5-1-2018

Página No. 3

asignaciones realizadas por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT).

ARTÍCULO 3: El Banco Hipotecario Nacional concederá préstamos para:

- a. Adquirir vivienda nueva o usada
- b. Adquirir lote para la construcción de vivienda
- 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 en base a la capacidad adquisitiva del peticionario y al valor del bien inmueble.

ARTÍCULO 6: El valor del bien inmueble será determinado en base a lo siguiente:

- 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 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 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.
- c. En caso de 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 (dación de pago), los valores serán

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 5-1-2018
Página No. 4

determinados por el valor promedio fijado de conformidad con los avalúos del Ministerio de Economía y Finanzas y la Contraloría General de la República. El informe donde se plasma el valor promedio fijado, debe ser elaborado por la Unidad Técnica del Banco.

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 (ANATI), 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.

CAPÍTULO II

DEL OTORGAMIENTO DE LOS PRÉSTAMOS

ARTÍCULO 8: 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 del solicitante de los requisitos legales y crediticios necesarios para afrontar la responsabilidad y cuantía de la obligación. Aplican personas asalariadas, independientes y trabajadores informales, según el tipo de préstamo.

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).

El monto máximo para los préstamos para la adquisición de un lote para la construcción de vivienda será de cincuenta mil balboas con 00/100 (B/.50,000.00).

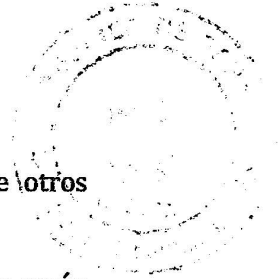
ARTÍCULO 9: Se considera que se califica para el préstamo cuando la mensualidad resultante del compromiso no exceda el treinta por ciento (30%) de los ingresos brutos de los asalariados y de la renta neta gravable; para los independientes. En el caso que el solicitante no mantenga descuentos comerciales 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 re poseídos ya ocupados.

ARTÍCULO 10: 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 11: 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

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 5-1-2018
Página No. 5

proyecto de vivienda y las especificaciones mínimas de la construcción; entre otros requisitos en el Artículo 78.

ARTÍCULO 12: 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 se les permitirá a los profesionales antes mencionados, contratar o dirigir la construcción de obras financiadas por El Banco.

ARTÍCULO 13: El Banco podrá conceder préstamos en base al valor total del inmueble a comprar o construir; hasta:

1. **Vivienda nueva y lotes residenciales:** 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%.
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%.
3. **Bienes re poseídos:** hasta el 100% del valor de demanda reflejado en el avalúo.

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

ARTÍCULO 14: 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.

Conforme al Derecho de Anticresis, se podrá en caso de incumplimiento del contrato de préstamos 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 15: 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 (paga por), de conformidad con las leyes vigentes sobre esta materia, salvo, cuando la situación lo amerite.

ARTÍCULO 16: 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 solicitante.

El plazo máximo para estos préstamos será de siete (7) años.

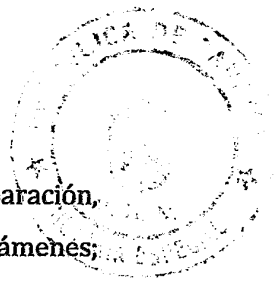




Banco Hipotecario Nacional

ABRIENDO OPORTUNIDADES

Resolución de Junta Directiva 5-1-2018
Página No. 6



ARTÍCULO 17: 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.

El Banco podrá efectuar inspecciones para corroborar que el dinero haya sido utilizado para el objeto del mismo y en caso que no haya sido utilizado para el fin propuesto al momento de la solicitud del préstamo, el Banco dará de plazo vencido la obligación. Así mismo, el prestatario deberá hacer una declaración jurada donde se dejará plasmado las reparaciones, mejoras y/o ampliaciones por las que solicita el dinero.

ARTÍCULO 18: Los préstamos que el Banco conceda para reparar, mejorar y/o ampliar viviendas, no deberán ser grabados con FECI; de acuerdo al numeral 6 de los Criterios de Interpretación del FECI transmitidos en consultas en cuanto a la Retención; de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

ARTÍCULO 19 (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 mil balboas con 00/100 (B/.50,000.00) por encima del monto máximo de financiamiento señalado en la Ley de interés preferencial.

ARTÍCULO 20: 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 21 (REESTRUCTURACIÓN): Cuando el prestatario solicite la reestructuración de su préstamo, el Gerente de Cobros o quien esté delegado para tal fin a través de Resolución de Gerencia; debidamente autorizado por el Gerente General, podrá reestructurar 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 22 (REFINANCIAMIENTO): El Gerente de Cobros o quien esté delegado para tal fin a través de Resolución de Gerencia; debidamente autorizado por el Gerente General, podrá refinanciar 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 refinanciados 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



**Banco Hipotecario Nacional**

ABRIENDO OPORTUNIDADES

Resolución de Junta Directiva 5-1-2018
Página No. 7

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 del refinanciamiento.

ARTÍCULO 23 (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 Gerente General podrá eximir al solicitante de la presentación de uno o más co-deudores.

ARTÍCULO 24 (FIADOR): En los casos en que previamente se haya autorizado a habitar el inmueble al solicitante y éste tenga el nivel de endeudamiento requerido por el Banco, pero mantenga malas referencias en APC; se le solicitará un fiador.

ARTÍCULO 25: Todo deudor y/o co-deudor y/o fiador 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 y/o fiador, el Banco podrá exigir idéntica autorización de descuento del nuevo empleador, de conformidad con las leyes vigentes.

ARTÍCULO 26 (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 (si aplica), que deberán ser pagados por el o los deudores mediante descuento directo, transferencia bancaria (ACH) o pago voluntario al Banco Hipotecario Nacional.

ARTÍCULO 27: El deudor, co-deudor, fiador o el que resulte obligado (paga por) podrá hacer pagos o abonos extraordinarios a capital a su obligación en cualquier tiempo y hasta la cancelación total de su préstamo; siempre y cuando el préstamo no refleje morosidad. En caso de cancelación durante los cinco (5) primeros años de vida del préstamo, el Banco podrá cobrar el 2% sobre el saldo capital, en concepto de penalización por cancelación anticipada.





Resolución de Junta Directiva 5-1-2018
Página No. 8



En los préstamos provenientes del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), se aplicará una penalización del 2% sobre el saldo capital por cancelación anticipada durante los primeros diez (10) años del préstamo.

ARTÍCULO 28 (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 hacer constar esta circunstancia en los respectivos contratos, salvo que las partes pacten que no será necesaria la comunicación al deudor.

ARTÍCULO 29: 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 30: Constituyen causales para declarar de plazo vencido la deuda y demandar al deudor y/o co-deudor y/o fiador, las siguientes:

- a. La falta de pago de 3 mensualidades consecutivas por parte del deudor.
- 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 Promesa de Compraventa de Unidad Inmobiliaria 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.

ARTÍCULO 31 (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, y el Banco haya declarado de plazo vencido la deuda, el Banco tendrá derecho a ejercer la jurisdicción coactiva para el cobro del total de la deuda o solicitar el pago de la deuda al fiador declarado.

CAPÍTULO III

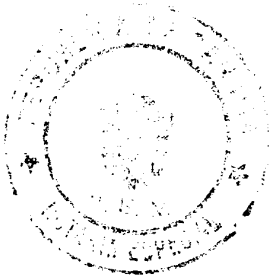
DE LA TASA DE INTERÉS Y PLAZO DE LOS PRÉSTAMOS

ARTÍCULO 32: El Banco podrá conceder préstamos para la adquisición de viviendas y/o lotes que no que sean de su propiedad, los cuales devengarán un interés anual que será fijado por el Comité de Crédito, de acuerdo a la siguiente tabla:

CASAS O APARTAMENTOS

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%





LOTES

MONTO A FINANCIAR	TASA DE INTERÉS
B/.0.00 - B/.10,000.00	5.00%
B/.10,000.01 - B/.30,000.00	6.00%
B/.30,000.01 - B/.50,000.00	7.00%

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 solicitante, entre otros; con el objetivo de brindar soluciones habitacionales de interés social y preservar los mejores intereses del Banco.

Se deberá grabar el Fondo Especial de Compensación de Intereses (FECI) en los casos que aplique.

ARTÍCULO 33: 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 34: Durante la vigencia de los préstamos, el Banco podrá aumentar o disminuir la tasa de interés cuando así lo crea conveniente.

ARTÍCULO 35: El Banco deberá comunicar a los deudores, los cambios de la tasa de interés por escrito al último domicilio declarado en su expediente.

ARTÍCULO 36 (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.

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

El plazo máximo para préstamos para la adquisición de lotes residenciales será de diez (10) años, con excepción de las asignaciones de lote provenientes del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT).

ARTÍCULO 37: 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 solicitante y el valor del inmueble.

ARTÍCULO 38: Los cobros de los préstamos por descuento directo a empresas e instituciones del Estado, serán efectuados por la Gerencia de Cobros; así como las 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.



**Banco Hipotecario Nacional**

ABRIENDO OPORTUNIDADES

Resolución de Junta Directiva 5-1-2018
Página No. 10**CAPÍTULO IV****DE LOS GASTOS DE FINANCIAMIENTO PARA EL SOLICITANTE**

ARTÍCULO 39: El solicitante 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)

Parágrafo: Una vez cancelado el Préstamo, el prestatario deberá pagar los gastos notariales y de inscripción de la liberación de gravamen.

ARTÍCULO 40: 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 solicitante, 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 LAS AUTORIZACIONES PARA TRASPASAR, HIPOTECAR, ALQUILAR O PERMUTAR
LOS BIENES INMUEBLES CON GRAVÁMENES A FAVOR DEL BANCO**

ARTÍCULO 41: 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 42 (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.

En los casos en que se haya cancelado la obligación y no esté inscrita la primera hipoteca y anticresis, se dejará constancia del traspaso cancelado a través de una resolución de gerencia; siempre y cuando se cumpla con los requisitos establecidos para tal fin.

ARTÍCULO 43: En los casos de préstamos no cancelados, el Comité de Crédito del Banco será el ente competente de aprobar los préstamos y podrá establecer un nuevo interés sobre el crédito traspasado para el nuevo comprador.

ARTÍCULO 44 (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 45: 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.

ARTÍCULO 46: El Banco podrá autorizar a sus prestatarios la contratación de segundas hipotecas con otras entidades bancarias, siempre y cuando el avalúo oficial actualizado de



**Banco Hipotecario Nacional**

ABRIENDO OPORTUNIDADES

Resolución de Junta Directiva 5-1-2018

Página No. 11



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 47 (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 48 (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 49: 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 VI

ASIGNACIÓN Y FINANCIAMIENTO

ARTÍCULO 50: 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.
3. Cuando la finca madre haya sido segregada y queden restos libres identificados en los planos de lotificación aprobados (restos libres de Fideicomisos y restos libres de asentamientos y proyectos de infraestructura del MIVIOT).
4. Los bienes inmuebles de los proyectos o asentamientos informales del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), cuando hayan transcurrido seis (6) meses de la entrega del Proyecto al BHN y los expedientes no haya sido remitidos por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial al Banco.
5. Cuando se trate de un área adicional, de un terreno previamente asignado.
6. En el caso de los Asentamientos Informales que se hayan legalizado por el MIVIOT, antes y después de la aprobación de la presente Resolución.

ARTÍCULO 51 (BIENES PROPIEDAD DEL BANCO): 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.

Parágrafo: En los casos de ventas de propiedades del Banco, reguladas por la Resolución de Junta Directiva No.7-1-2017 del 2 de agosto de 2017, "Por la cual se aprueba el



**Banco Hipotecario Nacional**

ABRIENDO OPORTUNIDADES

Resolución de Junta Directiva 5-1-2018
Página No. 12

Reglamento del Comité de Venta e Inversión del Banco Hipotecario Nacional y se dictan otras disposiciones", éstas deberán ser canceladas al contado.

ARTÍCULO 52: En caso que el solicitante desee adquirir un bien propiedad del Banco Hipotecario Nacional, 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 hábiles para cumplir con todos los requisitos y formalizar el préstamo hipotecario correspondiente. Una vez vencido éste plazo y no se hayan entregado los requisitos establecidos, se procederá con el archivo de la solicitud del inmueble.

El solicitante, podrá pedir una prórroga por el término de treinta (30) días calendario, debidamente sustentada, la cual será evaluada por el Gerente General del Banco, quien concederá o no la prórroga por una sola vez.

Parágrafo: Se incluyen todas las solicitudes recibidas antes de la aprobación de la presente resolución.

ARTÍCULO 53: En caso que el solicitante desee adquirir un inmueble propiedad del Banco aplicando a un financiamiento otorgado por el Banco, y tenga una propiedad registrada producto de una herencia recibida, podrá ser evaluado por el Gerente General para el otorgamiento del préstamo.

ARTÍCULO 54: 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 solicitantes de los requisitos legales y crediticios necesarios para afrontar la responsabilidad y cuantía de la obligación.

ARTÍCULO 55: 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 solicitante del bien inmueble.

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.

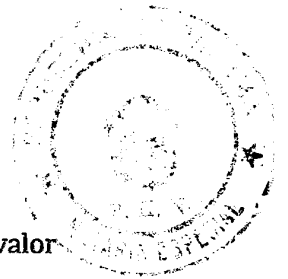
De no contarse con los respectivos documentos que respalden la información suministrada de las mejoras realizadas, se utilizará como referencia los últimos avalúos y/o el valor de los bienes inmuebles colindantes o del área de ubicación del inmueble. En el caso de tratarse de un proyecto del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), el área de Unidad Técnica del Banco deberá emitir un informe de avalúo donde se refleje el valor del bien, de acuerdo al precio original del proyecto que consta en 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 5-1-2018
Página No. 13

informe de costos del MIVIOT y que deberá ser actualizado por el análisis de valor progresivo, según los años que hayan transcurrido.

ARTÍCULO 56: En el caso de los bienes propiedad del Banco, el mismo 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 dicho avalúo será asumido por el solicitante; y deberá ser cancelado en su totalidad antes de la culminación del trámite.

En los casos de las fincas madre que hayan sido segregadas y queden restos libres identificados en los planos de lotificación aprobados, el área de Unidad Técnica del Banco será el encargado de emitir el informe técnico que determinará el valor del bien; previa inspección, la cual deberá ser pagada por el solicitante en atención a la Resolución de Junta Directiva No.12-4-2017, del 17 de noviembre de 2017, "Por la cual se unifican las tarifas por los servicios que preste Banco Hipotecario Nacional".

En los casos de inmuebles propiedad del Banco que sean producto de un fideicomiso dación de pago, el valor será fijado de acuerdo al promedio establecido en informe técnico elaborado por el área de Unidad Técnica del Banco, de acuerdo a los avalúos emitidos por la Contraloría General de la República y el Ministerio de Economía y Finanzas.

Cuando el inmueble sea producto de un asentamiento informal y no haya sido asignado por el MIVIOT; el área de Unidad Técnica del Banco deberá emitir un informe de avalúo donde se refleje el valor del bien, de acuerdo al precio que conste en el informe de costos o Resolución del Proyecto del MIVIOT y actualizarlo por el análisis de valor progresivo, según los años que hayan transcurrido.

En el caso de tratarse de un proyecto del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), el área de Unidad Técnica del Banco deberá emitir un informe de avalúo donde se refleje el valor del bien, de acuerdo al precio original del proyecto que consta en el informe de costos del MIVIOT y que deberá ser actualizado por el análisis de valor progresivo, según los años que hayan transcurrido.

ARTÍCULO 57: En los casos en que previamente se haya autorizado a habitar el inmueble al solicitante, a través de un permiso de ocupación y/o exista una cuenta de ocupación; y estos se encuentren al día en el pago de la mensualidad estipulada, se reconocerá la totalidad de los pagos realizados a la obligación a financiar, al momento en que se determine el monto del préstamo. Este monto será el resultado del valor de la propiedad reflejado en el avalúo menos el total de los pagos realizados al momento de la legalización del ocupante.

ARTÍCULO 58: En los casos en que previamente se haya autorizado a habitar el inmueble al solicitante, a través de un permiso de ocupación y/o exista una cuenta de ocupación, y este NO se encuentre al día en el pago de la mensualidad estipulada, los pagos realizados NO serán considerados como abono aplicable a la obligación a financiar, al momento en que se determine el monto del préstamo. Se le deberá cobrar las mensualidades no





Banco Hipotecario Nacional

ABRIENDO OPORTUNIDADES

Resolución de Junta Directiva 5-1-2018
Página No. 14



pagadas desde la fecha del permiso de ocupación y/o la fecha de apertura de la cuenta de ocupación (prevaleciendo la primera fecha de ambas) y sumarlas al valor de la propiedad reflejado en el avalúo.

ARTÍCULO 59: En los casos en que el ocupante del inmueble no cuente con permiso de ocupación ni cuenta de ocupación, el valor del bien inmueble será establecido por medio de un avalúo emitido por 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).

ARTÍCULO 60: Los préstamos para la adquisición de viviendas y/o lotes propiedad del Banco, devengarán un interés anual que se establecerá de acuerdo a la siguiente tabla:

CASAS O APARTAMENTOS

MONTO A FINANCIAR	TASA DE INTERÉS
B/.0.01 - B/.30,000.00	2.00%
B/.30,000.01 - B/.80,000.00	3.25%
B/.80,000.01 - B/.120,000.00	4.75%
B/.120,000.01 - B/.170,000.00	5.25%

LOTES (Restos libres y adiciones)

MONTO A FINANCIAR	TASA DE INTERÉS
B/.0.01 - B/.500.00	8.00%
B/.500.01 - B/.1,000.00	9.00%
B/.1,000.01 - EN ADELANTE	10.00%

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.

ARTÍCULO 61: Para los trámites de asignación o venta del inmueble, deberá prepararse un Acta de Pérdida de Activos misma que será confeccionada por el departamento 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.

ARTÍCULO 62: Una vez aprobada la solicitud, se emitirá una resolución de gerencia de asignación, donde se establecen los términos y condiciones de la adquisición del bien.

ARTÍCULO 63: No se reconocerán ocupaciones en bienes inmuebles propiedad del Banco, que no cumplan con los requisitos establecidos en estas políticas de crédito.

ARTÍCULO 64: 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 consecutivas 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.

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 5-1-2018

Página No. 15



d. Cualquier otra infracción a la Ley Orgánica del Banco y/o al Contrato de Promesa de Compraventa de Unidad Inmobiliaria.

CAPÍTULO VII

DE LAS INSPECCIONES

ARTÍCULO 65: 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 66: Si el bien hipotecado sufre 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 67: Las personas que hubieren obtenido una vivienda por intermedio del Banco, estarán obligadas, durante el tiempo de vigencia del préstamo; a mantener dicha propiedad en buenas condiciones y a realizar las reparaciones que fueren necesarias para tal efecto.

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

CAPÍTULO VIII

DE LOS SEGUROS

ARTÍCULO 68: 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 69: 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 70: 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



**Banco Hipotecario Nacional****ABRIENDO OPORTUNIDADES**

Resolución de Junta Directiva 5-1-2018

Página No. 16



deba pagar la compañía aseguradora respectiva, endosando al efecto, la póliza o pólizas, así como sus 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 los herederos declarados mediante el Juicio de Sucesión.

ARTÍCULO 71: 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.

ARTÍCULO 72 (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 la póliza respectiva.

ARTÍCULO 73: 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 valor de las mejoras y deberá ser endosada a favor del Banco en el caso que el deudor decida no tomar el colectivo ofrecido por el Banco. Para las propiedades aseguradas en el colectivo de incendio que ofrece el Banco, el monto asegurado será por una cantidad no menor al 80% del monto a financiar.

Aunque el préstamo mantenga morosidad equivalente a doce (12) mensualidades o más, la garantía deberá mantener el seguro de incendio vigente, el cual será asumido por el Banco para salvaguardar los mejores intereses de la propiedad hipotecada a su favor.

ARTÍCULO 74 (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.

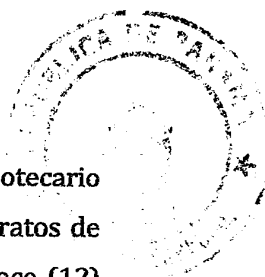
ARTÍCULO 75: De conformidad con la relación establecida entre edad y plazo, por el Artículo 37 de este documento, la edad máxima amparada por el seguro colectivo de vida será la dispuesta por la compañía de seguros suscriptora del colectivo, previo acuerdo con el Banco.

Los financiamientos nuevos otorgados con recursos propios del Banco o los proyectos de interés social generados por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), 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; en caso de que el cliente no endose póliza.



**Banco Hipotecario Nacional**

ABRIENDO OPORTUNIDADES

Resolución de Junta Directiva 5-1-2018
Página No. 17

ARTÍCULO 76: 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 77: La reclamación por parte de familiares o herederos del Prestatario fallecido 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, siempre y cuando el préstamo se encuentre al día a la fecha de la defunción.

CAPÍTULO IX

REQUISITOS

ARTÍCULO 78: De acuerdo a su perfil laboral, el solicitante deberá cumplir con los requisitos que se detallan a continuación, para aplicar a un préstamo hipotecario para la adquisición de un bien inmueble propiedad del Banco o de terceros:

Asalariados y funcionarios públicos (permanentes y eventuales)

- a) Un (1) año de labores continuas (con excepción de los bienes re poseídos; siempre y cuando presente un co-deudor o fiador).
- 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)
- i. Firmar formularios de descuento directo
- j. Certificación de no propiedad (no aplica para financiamientos – fondos propios BHN)

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)
- h. Firmar formularios de descuento directo
- i. Certificación de no propiedad (no aplica para financiamientos – fondos propios BHN)

Informales

- a. Copia de cédula de identidad
- b. Carta de referencia laboral

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 5-1-2018
Página No. 18**c. Co-deudor****d. Firmar formularios de descuento directo****e. Completar y firmar la Solicitud de Préstamo Hipotecario (proporcionada por el Banco)****f. Firmar la carta de autorización para revisión de referencias de APC (proporcionada por el Banco)****g. Certificación de no propiedad (no aplica para financiamientos – fondos propios BHN)**

En los casos de adquisición de **Viviendas Nuevas**, se adicionará en los requisitos establecidos según la condición laboral del solicitante:

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

En los casos de adquisición de **Viviendas de segunda y traslados de hipoteca**, se adicionará a los requisitos establecidos según la condición laboral del solicitante:

a. Copia de cédula del vendedor**b. Contrato de promesa de compraventa 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**

Para los extranjeros residentes en Panamá, dependiendo del tipo de vivienda que desean adquirir y de su condición laboral, deberán aportar los requisitos solicitados en el presente artículo y adicionar:

a. Copia de la cédula panameña de extranjero o presentar los siguientes documentos:**- Copia del pasaporte o solicitud de renovación****- Copia del carné de permiso de trabajo****- Copia del carné de residencia (permiso de migración)**

ARTÍCULO 79: De acuerdo a su perfil laboral, el solicitante de un traspaso de un préstamo cancelado o no cancelado, deberá cumplir con los requisitos que se detallan a continuación:

Préstamos Cancelados:**Requisitos vendedor o cedente:****a. Solicitud de traspaso (memorial de traspaso) autenticado y habilitado con cuatro balboas con 00/100 (B/.4.00) de timbres, firmado por ambas partes****b. Certificación de cancelación****c. Copia del recibo de cancelación del préstamo (en caso de tenerlo)****d. Copia de cédula vigente**

**Banco Hipotecario Nacional****ABRIENDO OPORTUNIDADES**

Resolución de Junta Directiva 5-1-2018

Página No. 19



e. Paz y salvo de mantenimiento emitido por la Junta Directiva del edificio (en caso de ser apartamento). Si el edificio no cuenta con Junta Directiva, deberá solicitar el Paz y Salvo de aseo.

Requisitos comprador o cesionario:

- a. Completar y firmar la Solicitud de Préstamo Hipotecario
- b. Copia de cédula vigente
- c. Cuadro familiar con copia de cédula o certificado de nacimiento de sus integrantes

Préstamos NO cancelados:**Requisitos vendedor o cedente:**

- a. Solicitud de traspaso (memorial de traspaso) autenticado y habilitado con cuatro balboas con 00/100 (B/.4.00) de timbres, firmado por ambas partes
- b. Certificación de Paz y Salvo BHN
- c. Paz y salvo del IDAAN
- d. Paz y salvo de mantenimiento emitido por la Junta Directiva del edificio (en caso de ser apartamento). Si el edificio no cuenta con Junta Directiva, deberá traer Paz y Salvo de la cuota de Aseo
- e. Copia de cédula vigente
- f. Copia último talonario de pago, en caso de pagar por descuento directo
- g. Pago de Gastos de Manejo
- h. Recibo original del pago del 2% y 3% de impuesto de enajenación, en caso de existir escritura de primera hipoteca

Requisitos comprador o cesionario:

- a. Completar y firmar la Solicitud de Préstamo Hipotecario
- b. Copia de cédula vigente
- c. Cuadro familiar con copia de cédula o certificado de nacimiento de sus integrantes
- d. Certificación de no propiedad emitido por el Registro Público
- e. Carta de trabajo
- f. Pago de Gastos Notariales

ARTÍCULO 80 (HISTORIAL CREDITICIO): En las referencias de crédito del solicitante reportadas ante APC, se evaluará el historial de pago tanto de las referencias activas como canceladas.

ARTÍCULO 81: 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

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 5-1-2018
Página No. 20

ARTÍCULO 82: El solicitante que mantenga reflejada en sus referencias de crédito reportadas antes APC, cuentas con embargos o secuestros no será sujeto de crédito por el Banco Hipotecario Nacional.

TÍTULO II PRÉSTAMOS PROVENIENTES DEL MIVIOT

CAPÍTULO I

DE LA NATURALEZA DE LOS PRÉSTAMOS

ARTÍCULO 83: 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 estas políticas.

ARTÍCULO 84: 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

ARTÍCULO 85: El Banco podrá refinanciar o reestructurar préstamos que haya otorgado a beneficiarios del MIVIOT.

ARTÍCULO 86: El Banco no podrá conceder préstamos hipotecarios residenciales cuando los peticionarios sean propietarios de otro bien inmueble inscrito en el Registro Público. 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 87: 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 88: El Banco podrá conceder préstamos en base al valor total del inmueble hasta el 100% del valor indicado por el MIVIOT a través de resolución debidamente firmada por el Ministro. El Banco Hipotecario confeccionará Contrato de Promesa de Compraventa, de Unidad Inmobiliaria en cumplimiento del Acuerdo de Adjudicación del MIVIOT y a la Resolución referente al Monto a Pagar del Proyecto Habitacional emitido por el MIVIOT.

CAPÍTULO II DEL OTORGAMIENTO DE LOS PRÉSTAMOS

ARTÍCULO 89: Los préstamos hipotecarios otorgados a beneficiarios de los proyectos de solución habitacional y de las asignaciones de lotes residenciales realizadas por el MIVIOT, no requieren la aprobación del Comité de Crédito y serán facturados una vez 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 reciba el expediente correspondiente por parte del MIVIOT y el beneficiario cumpla con los requisitos establecidos o con los solicitados en los diversos programas aprobados para fines específicos, que ofrece el Banco.

ARTÍCULO 90: 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.

En el caso que los proyectos de apartamentos desarrollados por el MIVIOT no hayan sido incorporados al régimen de propiedad horizontal, se deberá emitir un contrato de promesa de compra venta entre el Banco y el beneficiario de la solución habitacional.

ARTÍCULO 91: El beneficiario de una solución habitacional del MIVIOT, estará obligado mientras esté vigente 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.

ARTÍCULO 92: 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 93 (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 y la prima de los seguros que se establezcan incluyendo sus respectivos impuestos, que deberán ser pagados por el deudor, co-deudor, fiador o la persona que resulte obligada, mediante descuento directo, transferencia bancaria (ACH) o pago voluntario al Banco Hipotecario Nacional.

CAPÍTULO III

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

ARTÍCULO 94: A los préstamos hipotecarios otorgados a beneficiarios de los proyectos de solución habitacional y de las asignaciones de lotes residenciales realizados por el MIVIOT, el Banco aplicará la tasa de interés anual de acuerdo a la siguiente tabla:

CASAS O APARTAMENTOS

MONTO A FINANCIAR	TASA DE INTERÉS
B/.0.01 - 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%

LOTES

MONTO A FINANCIAR	TASA DE INTERÉS
B/.0.01 - B/.500.00	8.00%
B/.500.01 - B/.1,000.00	9.00%
B/.1,000.01 - EN ADELANTE	10.00%



**Banco Hipotecario Nacional**

ABRIENDO OPORTUNIDADES

Resolución de Junta Directiva 5-1-2018

Página No. 22



ARTÍCULO 95: Durante la vigencia del préstamo, el Banco podrá aumentar o disminuir la tasa de interés anual cuando así lo crea conveniente.

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 96 (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.

ARTÍCULO 97 (SEGUROS): Los financiamientos para los proyectos de interés social y las asignaciones de lotes residenciales generados por el MIVIOT, 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.

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 los herederos declarados mediante el Juicio de Sucesión.

La suma a asegurar para efectos de establecer la prima del seguro contra incendio, será el 100% del valor a financiar asignado por el MIVIOT a través de resolución debidamente firmada por el Ministro o en su defecto, por la Junta Directiva de Banco.

CAPÍTULO IV

DE LOS GASTOS DE FINANCIAMIENTO PARA

EL PRESTATARIO DE PROYECTOS O ASENTAMIENTOS DEL MIVIOT

ARTÍCULO 98: Los prestatarios que son beneficiarios de proyectos o asignaciones de lote residencial del MIVIOT, serán exentos de los siguientes gastos:

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

Parágrafo: Una vez cancelado el Préstamo, el prestatario deberá pagar los gastos notariales y de inscripción de la liberación de gravamen.

CAPÍTULO V

REQUISITOS PROGRAMA MIVIOT

ARTÍCULO 99: El solicitante o posible prestatario deberá cumplir con los requisitos que se detallan a continuación, de acuerdo a su perfil laboral:

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 5-1-2018
Página No. 23

Asalariados y funcionarios (permanentes y eventuales)

- 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).
- h. Certificación de no propiedad.
- i. Firmar formularios de descuento directo.

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 /no operación (según aplique).
- 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).
- h. Certificación de no propiedad.
- i. Firmar formularios de descuento directo.

Informales

- a. Copia de cédula de identidad.
- b. Carta de referencia.
- c. Co-deudor o fiador asalariado.
- d. Certificación de no propiedad.
- e. Firmar formularios de descuento directo.
- 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).

ARTÍCULO 100 (HISTORIAL CREDITICIO): De las referencias de crédito reportadas 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.



**Banco Hipotecario Nacional****ABRIENDO OPORTUNIDADES**Resolución de Junta Directiva 5-1-2018
Página No. 24**TÍTULO III****CAPÍTULO I****PROGRAMAS SOCIALES**

ARTÍCULO 101: El Banco Hipotecario Nacional, aprobó la creación de cuatro (4) Programas Sociales tendientes a brindar solución a sectores vulnerables de la población, para la obtención de una vivienda digna e incentivar el ahorro como abono para la adquisición de vivienda.

ARTÍCULO 102: Estos programas deberán contar con la aprobación del Comité de Crédito, previo análisis de cada caso; a excepción de los provenientes del MIVIOT.

ARTÍCULO 103: Los Programas Sociales creados son los siguientes:

- a. Alquiler Social
- b. Mi oportunidad
- c. Aporta a tu hogar
- d. Conserva tu hogar (reglamentado en las Políticas de Cobros).

ARTÍCULO 104 PROGRAMA DE ALQUILER SOCIAL: Permitirá obtener vivienda en alquiler con un pago mínimo que cubra los gastos básicos de mantenimientos del inmueble y el seguro de incendio. El monto del arrendamiento será evaluado por el Comité de Crédito al momento de ser aprobado, de conformidad con el informe social. El arrendamiento será entre un rango de B/.10.00 (diez balboas con 00/100) a B/.30.00 (treinta balboas con 00/100) mensuales.

Parágrafo: en el evento de que la condición económica del arrendatario mejore, tendrá la primera opción de compra de la vivienda que arrienda.

ARTÍCULO 105: Se beneficiarán de este Programa las siguientes personas:

- a. Adultos mayores, sin dependientes, que vivan solos (mujeres 55 años o más; hombres 60 años o más).
- b. Personas mayores de edad que tengan un(os) familiar(es) con discapacidad en condiciones de dependencia completa.

ARTÍCULO 106: La vigencia del contrato de alquiler social será indefinida. Si la condición socio económica del arrendatario mejora, comprobada a través de informe social emitido por las trabajadoras sociales del Banco, se deberá cambiar la figura de arrendamiento a préstamo. En caso de fallecimiento del arrendatario, el contrato de alquiler se dará por terminado.

ARTÍCULO 107: El incumplimiento de seis (6) mensualidades, podrá dejar sin efecto el contrato de arrendamiento y el arrendatario deberá desalojar el inmueble de manera inmediata y voluntaria.

ARTÍCULO 108: En caso de que la persona con dependencia por discapacidad completa fallezca, el arrendatario podrá aplicar a un préstamo para la adquisición del inmueble o desalojar en un término de seis (6) meses.

ARTÍCULO 109: Los requisitos para el Programa de Alquiler Social son los siguientes:

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





Resolución de Junta Directiva 5-1-2018
Página No. 25



- a. Completar formulario de solicitud de Alquiler Social
- b. Copia de cédula
- c. Certificación de Registro Público de No propiedad
- d. Informe Social preparado por el Banco Hipotecario Nacional
- e. Certificación de SENADIS (si aplica)
- f. Constancia de Subsidios estatales (si aplica)
- g. Copia de última ficha o talonario de la Caja Seguro Social (si aplica)
- h. Seguro de incendio

ARTÍCULO 110 PROGRAMA MI OPORTUNIDAD: Permitirá obtener una vivienda propia, a aquellas personas que no clasifiquen para un préstamo de adquisición de vivienda en la banca regulada.

ARTÍCULO 111: Se beneficiarán de este Programa las siguientes personas:

- a. Mayores de edad con trabajos informales o eventuales
- b. Mayores de edad que no trabajan y que gocen de una pensión, jubilación o algún otro ingreso no reportado.

ARTÍCULO 112: El monto máximo de financiamiento para personas con trabajos informales en el programa Mi Oportunidad será de cincuenta mil balboas con 00/100 (B/.50,000.00)

ARTÍCULO 113: El Banco podrá conceder préstamos para financiar viviendas y/o lotes, de su propiedad o de terceros, los cuales devengarán un interés anual que será fijado por el Comité de Crédito, de acuerdo a la siguiente tabla:

CASAS O APARTAMENTOS

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%

LOTES

MONTO A FINANCIAR	TASA DE INTERÉS
B/.0.00 - B/.10,000.00	5.00%
B/.10,000.01 - B/.30,000.00	6.00%
B/.30,000.01 - B/.50,000.00	7.00%

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.

Para los préstamos provenientes del MIVIOT, se deberán aplicar las tasas de interés reflejadas en el Artículo 94 de estas políticas.

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 5-1-2018
Página No. 26

ARTÍCULO 114: Se financiará el 100% para las viviendas nuevas y el 98% para viviendas de segunda.

ARTÍCULO 115: El Banco podrá otorgar financiamientos bajo el programa Mi Oportunidad hasta un plazo máximo de 40 años.

ARTÍCULO 116: Los requisitos para el Programa Mi Oportunidad son los siguientes:

- a. Completar formulario de solicitud de Préstamo Hipotecario
- b. Copia de cédula
- c. Certificación de Registro Público de No propiedad
- d. Informe Social preparado por el Banco Hipotecario Nacional
- e. Cuadro familiar con certificados de nacimiento
- f. Carta de trabajo (si aplica)
- g. Firmar carta de autorización para revisión de referencias de APC (Asociación Panameña de Crédito)
- h. Proforma (vivienda nueva)
- i. Copia de última ficha o talonario de la Caja Seguro Social (si aplica)
- j. Seguro de incendio
- k. Seguro de vida
- l. Contrato de Compra Venta autenticado (vivienda de segunda)
- m. Avalúo vigente
- n. Firmar formularios para descuento directo
- o. Carta de saldo (si la vivienda de segunda está hipotecada)
- p. Copia de la escritura (vivienda de segunda)
- q. Constancia de Subsidios estatales de contar con los mismos
- r. 3 Cartas de referencia laborales (trabajadores informales)
- s. Certificado de No contribuyente (trabajadores informales)
- t. Estados de cuenta bancarios (trabajadores informales)

ARTÍCULO 117 PROGRAMA APORTA A TU HOGAR: Permitirá realizar aportaciones anticipadas en concepto de abono inicial para obtener una vivienda propia.

ARTÍCULO 118: Se beneficiaran de este Programa las siguientes personas:

- a. Mayores de edad, asalariados, independientes, informales y con trabajos eventuales.

ARTÍCULO 119: El Comité de Crédito será el encargado de evaluar y aprobar las solicitudes de financiamiento para el programa Aporta a tu Hogar 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, en base a los requisitos legales y crediticios establecidos en estas políticas. Se exceptúan los préstamos provenientes del MIVIOT.

ARTÍCULO 120: El Banco podrá conceder préstamos para financiar viviendas y/o lotes, de su propiedad o de terceros, los cuales 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





Resolución de Junta Directiva 5-1-2018
Página No. 27

CASAS O APARTAMENTOS

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%

LOTES

MONTO A FINANCIAR	TASA DE INTERÉS
B/.0.00 - B/.10,000.00	5.00%
B/.10,000.01 - B/.30,000.00	6.00%
B/.30,000.01 - B/.50,000.00	7.00%

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.

Para los préstamos provenientes del MIVIOT, se deberán aplicar las tasas de interés reflejadas en el Artículo 94 de estas políticas.

ARTÍCULO 121: En caso de fallecimiento del solicitante, el total del dinero aportado será entregado al beneficiario establecido en la carta testamentaria.

ARTÍCULO 122: El solicitante podrá realizar aportaciones mensuales una vez el Comité de Crédito del Banco apruebe la solicitud. Para los préstamos provenientes del MIVIOT, se deberá contar con la asignación correspondiente para comenzar las aportaciones.

Estas aportaciones serán el equivalente a la mensualidad calculada y aprobada por el Comité de Crédito, y comenzarán a regir treinta (30) días calendario posterior a la notificación de la aprobación de su solicitud de financiamiento.

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

En caso que el solicitante del préstamo decida no continuar con el financiamiento y haya realizado aportes, será penalizado con un 5% del total aportado.

Las aportaciones realizadas por el solicitante, una vez sea registrado el financiamiento en el sistema, serán aplicadas en tu totalidad al capital adeudado o se emitirá un cheque a favor del promotor o propietario del inmueble objeto del financiamiento, para el pago del abono inicial.

ARTÍCULO 123: Se financiará el 100% para las viviendas nuevas y el 98% para viviendas de segunda.

ARTÍCULO 124: El Banco podrá otorgar financiamientos bajo el programa Aporta a tu Hogar hasta un plazo máximo de 40 años.

ARTÍCULO 125: Los requisitos para el Programa Aporta a tu Hogar:

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





Resolución de Junta Directiva 5-1-2018
Página No. 28

- a. Completar formulario de solicitud de Préstamo Hipotecario
- b. Copia de cédula
- c. Certificación de Registro Público de No propiedad
- d. Carta de trabajo (si aplica)
- e. Firmar carta de autorización para revisión de referencias de APC (Asociación Panameña de Crédito)
- f. Proforma (vivienda nueva)
- g. Copia de última ficha o talonario de la Caja Seguro Social (si aplica)
- h. Seguro de incendio
- i. Seguro de vida
- j. Contrato de promesa de Compra Venta autenticado (vivienda de segunda)
- k. Avalúo vigente
- l. Firmar formularios para descuento directo
- m. Carta de saldo (si la vivienda de segunda está hipotecada)
- n. Copia de la escritura (vivienda de segunda)
- o. 3 Cartas de referencia laborales (trabajadores informales)
- p. Certificado de No contribuyente (trabajadores informales)
- q. Estados de cuenta bancarios (trabajadores informales)
- r. Carta testamentaria autenticada

TÍTULO IV

CAPÍTULO I

DISPOSICIÓN FINAL

ARTÍCULO 126: El Gerente General estará facultado para aprobar excepciones, de las que deberá poner en conocimiento a la Junta Directiva del Banco a través de un informe.

GLOSARIO

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

- 1. Adjudicación:** Asignación administrativa que realiza el Banco Hipotecario Nacional de un bien inmueble 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.
- 2. Anticresis:** Garantía real que permite al acreedor tomar posesión del inmueble e imputar anualmente sus frutos y rentas primero sobre los intereses y después sobre el capital de su crédito, hasta la liquidación o pago de este último.
- 3. Asalariados:** Persona que trabaja contratado por una empresa privada o de gobierno a cambio de un salario o sueldo mensual.
- 4. Banco:** El Banco Hipotecario Nacional.
- 5. Co-deudor:** Deudor que comparte la misma obligación pendiente del deudor principal.
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 5-1-2018
Página No. 29

- 6. Comité de Crédito:** Organismo responsable de evaluar todas las solicitudes de crédito de los particulares, respetando las políticas de crédito aprobadas por el Banco. Se encuentra conformado por: el Gerente General, quien lo preside, las Gerencias de Cobros, Auditoría Interna, Jurídica y de Finanzas de la institución.
- 7. Deudor:** Persona natural o jurídica que adquiere una obligación con otra la cual debe ser cancelada a su vencimiento.
- 8. Fiador:** Persona que responde por otra en el caso de que ésta no cumpla con la obligación de pago que contrajo.
- 9. Garante Hipotecario:** Persona que garantiza una deuda hipotecaria responsabilizándose del pago de la misma en el caso de que el deudor incumpla sus obligaciones, su situación frente a la deuda que garantiza es la del avalista (persona que interviene como garante en un préstamo y que asume la responsabilidad de pago en caso de que quien lo pide (prestatario titular de la deuda) no haga frente al pago de la misma o a sus intereses).
- 10. Gerencia General:** La Gerencia General del Banco Hipotecario Nacional.
- 11. Hipoteca:** Derecho real de garantía que se constituye para asegurar el cumplimiento de una obligación que confiere a su titular un derecho de realización del valor del bien el cual, aunque gravado, permanece en poder del propietario, pudiendo el acreedor hipotecario, en caso de que la deuda garantizada no sea satisfecha en el plazo pactado, promover su venta judicial (remate) para que con el importe obtenido hacerse el pago del crédito debido.
- 12. 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.)
- 13. Independientes No profesionales:** persona que ejerce una profesión con conocimiento 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.
- 14. Junta Directiva:** La Junta Directiva del Banco Hipotecario Nacional en ejercicio.
- 15. Ley Orgánica:** La Ley No. 123 del 31 de Diciembre de 2013 por la cual se reorganiza el Banco Hipotecario Nacional.
- 16. Lote residencial:** Parcela de terreno destinado a uso habitacional.





Resolución de Junta Directiva 5-1-2018
Página No. 30

17. Permuta: Contrato a través del cual un sujeto entrega un bien y, en contrapartida, recibe otro. Este trueque supone una transferencia recíproca de la propiedad de los bienes en cuestión.

18. Prestatario: Aquella persona que ha celebrado en calidad de deudor un contrato de Préstamo.

19. 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.

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

21. Solicitante: Persona que solicita o pide una cosa, en especial si lo hace formalmente y siguiendo un procedimiento establecido.

22. Vivienda nueva: Casa o apartamento (unidad inmobiliaria-Propiedad Horizontal) destinado para uso habitacional, cuya propiedad se transfiere directamente de la compañía promotora al comprador.

23. Vivienda usada: Casa o apartamento (unidad inmobiliaria-Propiedad horizontal) destinado para uso habitacional cuya propiedad se transfiere de una persona a otra, ya sea natural o jurídica.

TERCERO: Facultar al Gerente General y Representante Legal del Banco Hipotecario Nacional, para que realice todas las diligencias tendientes al cumplimiento de las presentes 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 dieciséis (16) días del mes de agosto de dos mil dieciocho (2018).

CÚMPLASE


MARTÍN SUCRE
PRESIDENTE


RAMÓN HERNÁNDEZ
SECRETARIO

**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, 24 de agosto de 2018



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

