

18 de enero de 2024.

RESOLUCIÓN No. 56,793-2024-J.D.

LA JUNTA DIRECTIVA DE LA CAJA DE SEGURO SOCIAL

En uso de sus facultades legales, reglamentarias y

CONSIDERANDO

Que la Dirección General, en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 8 del Artículo 41 de la Ley 51 de 2005, ha sometido a consideración de la Junta Directiva mediante nota CP-160-2023 de octubre de 2023, la modificación del Reglamento de Préstamos Hipotecarios aprobado mediante Resolución N° 52,387-2018-J.D. de 24 de enero de 2018, publicada en Gaceta Oficial N° 28,458 de 2 de febrero de 2018, publicada en Gaceta Oficial No. 28,458 de 2 de febrero de 2018;

Que conforme a lo previsto en los Artículos 1 numeral 22, 6 y 28, numeral 2 de la Ley 51 de 27 de diciembre de 2005, Orgánica de la Caja de Seguro Social, la Junta Directiva tiene la facultad de dictar y reformar los reglamentos de la Institución, mediante Resolución;

Que se hace necesaria la modificación del Reglamento de Préstamos vigente, para adecuarlo a los nuevos parámetros de formas de financiamiento, plazos, montos a conceder y a la vez se inserta dentro del mismo el Reglamento vigente de Convenio de Cancelación por muerte del Asegurado o Incendio de la Vivienda de Asegurado, aprobado mediante Resolución N°40,301-2008 J.D. de 4 de marzo de 2008, publicada en Gaceta Oficial Digitalizada N° 26,019 de 15 de abril de 2008, el cual quedará derogado por unificación a este nuevo Reglamento por ser parte de la misma materia;

Que dentro del marco de las políticas de inversión desarrolladas en el Artículo 108 de la Ley 51 de 2005, Orgánica de la Caja de Seguro Social, se describe en el numeral 9, la opción de inversión, siempre que se cumpla con los parámetros previstos en el Artículo 105 de la citada normativa, en la colocación directa de fondos con el objeto de efectuar préstamos con garantía hipotecaria y anticrética a los asegurados, pensionados y jubilados para la adquisición y construcción de viviendas, a tasas de interés rentables para la Caja de Seguro Social y razonables para los asegurados y pensionados;

Que sometido el anteproyecto del Reglamento de Préstamos Hipotecarios a la Comisión de Inversiones y Riesgo de la Junta Directiva de la Caja de Seguro Social, esta ha recomendado su adopción;

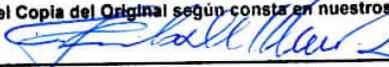
Que en virtud de las consideraciones expuestas, previo cumplimiento de los requisitos legales, al estudio, análisis de los Informes Técnicos y Legales presentados por la Administración que sustentan la presente solicitud, analizó el proyecto de modificaciones al Reglamento de Préstamos Hipotecarios;

Que en mérito de lo anterior;



CAJA DE SEGURO SOCIAL

El Suscrito Secretario (a) General / SubSecretario (a) General de la Caja de Seguro Social Certifica que este documento es Fiel Copia del Original según consta en nuestros archivos


Panamá 24 de enero de 2024



Res.No.56,793-2024-J.D.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: MODIFICAR la Resolución N°52,387-2018-J.D. de 24 de enero de 2018, publicada en Gaceta Oficial N° 28,458 de 2 de febrero de 2018, a través de la cual se modifica la Resolución N° 45,766-2011 de 26 de mayo de 2011, publicada en Gaceta Oficial N° 26,798-A de 2 de junio de 2011, mediante la cual se aprueba el Reglamento de Préstamos Hipotecarios de la Caja de Seguro Social, la cual quedará de la siguiente forma:

TÍTULO I

PRESTAMOS HIPOTECARIOS PARA LA VIVIENDA DEL ASEGURADO

CAPÍTULO I

NATURALEZA Y MODALIDADES DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

ARTÍCULO 1: De acuerdo a lo señalado en la Ley Orgánica, la Caja de Seguro Social concederá préstamos, con garantía hipotecaria, en base a lo establecido en el presente Reglamento, a los asegurados, pensionados y jubilados.

ARTÍCULO 2: La Caja de Seguro Social podrá emitir cartas de compromiso a interesados en préstamos con garantía hipotecaria. Los préstamos hipotecarios se otorgarán a aquellas personas que de acuerdo a este reglamento califiquen para ello, por lo que la Caja de Seguro Social se reserva el derecho de aceptar o no a los solicitantes.

ARTÍCULO 3: Los préstamos hipotecarios que la Caja de Seguro Social conceda a sus asegurados y a los pensionados y jubilados, serán invertidos única y exclusivamente para los fines específicos descritos en el respectivo contrato y bajo las siguientes modalidades:

- a. Adquisición de bienes inmuebles, con o sin mejoras construidas en él y de bienes conforme al régimen de Propiedad Horizontal.
- b. Refinanciamiento de préstamos previamente contratados con la Institución.
- c. Transferencias de préstamos hipotecarios de otras instituciones financieras, incluyendo la consolidación de deudas y consumo del asegurado, pensionado y jubilado, manteniendo la garantía hipotecaria
- d. Adquisición de viviendas amparados bajo el régimen de intereses preferenciales.
- e. Préstamos de consumo con garantía hipotecaria.

CAPÍTULO II

CRITERIOS BÁSICOS PARA EL OTORGAMIENTO DE UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO

ARTÍCULO 4: Para la concesión de los préstamos hipotecarios a los asegurados, pensionados y jubilados, se evaluarán todas las garantías ofrecidas por los solicitantes y su capacidad de pago.

ARTÍCULO 5: Para obtener un préstamo hipotecario, además de la capacidad de pago, los asegurados deberán tener acreditada en su cuenta individual, por lo menos veinticuatro (24) cuotas mensuales, al momento de la presentación de la solicitud. Para los pensionados o jubilados, bastará con que comprueben tal condición con su carné de seguro social y con su último talonario de pago. (Esta condición será exigida al solicitante hasta tanto la Caja de Seguro Social implemente los medios tecnológicos que correspondan).

ARTÍCULO 6: La adquisición de vivienda y de cualquier otro bien que sea dado en garantía a la Institución, para la obtención de un préstamo hipotecario, deberá estar dentro de las urbanizaciones, incluidos los proyectos de Propiedad Horizontal,

Res. No. 56,793-2024-J.D.

aprobadas por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y reunir las condiciones establecidas para las áreas urbanas y sub-urbanas.

CAPÍTULO III

DE LA CAPACIDAD ADQUISITIVA DE LOS ASEGURADOS, DE LOS AVALUOS Y DE LOS MONTOS DE LOS PRESTAMOS

ARTÍCULO 7: Para determinar la capacidad de pago del solicitante, podrá tomarse en cuenta, además de sus ingresos personales, los de su cónyuge o compañero (a), hermanos (as), hijos (as) y los de sus padres.

Se considerará que califica para el préstamo cuando la mensualidad resultante del compromiso no exceda el treinta y tres por ciento (33%) de los ingresos familiares considerados para el cálculo para los asegurados, pensionados o jubilados.

Parágrafo: En los casos en que el principal no cumpla con el requisito individualmente de cubrir con su ingreso, el monto del 33% señalado en este artículo, la Caja de Seguro Social solicitará que se constituyan en codeudores solidarios del compromiso hipotecario, algunos o todos los familiares cuyos ingresos hayan sido considerados para evaluar los términos y condiciones del préstamo hipotecario.

ARTÍCULO 8: El monto del préstamo hipotecario que se apruebe a los asegurados, pensionados y jubilados, será concedido en base a la capacidad de pago y al valor del inmueble y sus mejoras a adquirir, que efectúen los entes señalados en el artículo 10 de este Reglamento.

ARTÍCULO 9: La Caja de Seguro Social concederá préstamos hipotecarios hasta por la suma de quinientos mil balboas (B/.500,000.00) a los asegurados, pensionados y jubilados.

Los préstamos amparados bajo el régimen de intereses preferenciales, se concederán según los montos máximos establecidos en la Ley 3 de 20 de mayo de 1985 y sus modificaciones.

ARTÍCULO 10: Los avalúos de las propiedades a que se refiere este Reglamento, serán determinados por las personas naturales o jurídicas idóneas debidamente aprobadas por la Junta Directiva de la Caja de Seguro Social, o que estén acreditadas en la Dirección Nacional de Información Catastral y Avalúos de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) o facultados para ejercer dicha labor, ante la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura de la República de Panamá.

ARTÍCULO 11: En los préstamos con garantía hipotecaria para la adquisición de bienes inmuebles y sus mejoras, cuyo avalúo sea inferior a ciento cincuenta mil balboas (B/.150,000.00), se podrá otorgar hasta el noventa y ocho por ciento (98%) del precio de venta o del valor comercial (el que resulte de menor valor entre los dos). En los casos en el que el avalúo sea superior a ciento cincuenta mil balboas (B/.150,000.00), se podrá otorgar financiamiento hasta el noventa y cinco por ciento (95%) siempre y cuando este valor no supere la suma del límite de quinientos mil balboas (B/.500,000.00) para los asegurados, pensionados y jubilados.

Cuando se trate de funcionarios de la Caja de Seguro Social, con más de dos (2) años de servicios continuos con estabilidad en la Institución, se concederá préstamo hipotecarios hasta el noventa y ocho por ciento (98%) sobre el valor del avalúo, siempre y cuando este valor no supere la suma límite de quinientos mil balboas (B/.500,000.00).

Parágrafo: En el caso en que el precio de venta de un inmueble difiera del valor de su avalúo, la Caja de Seguro Social tomará el valor más bajo de ambos, para establecer los porcentajes a que se refiere este Reglamento.

Res. No. 56,793-2024-J.D.

ARTÍCULO 12: Cuando se trate de préstamos para transferir hipotecas de otras entidades de crédito, se podrá conceder por el monto del saldo de la hipoteca o hasta por el noventa y cinco por ciento (95%) del monto del avalúo para los asegurados, pensionados y jubilados, dependiendo de la necesidad y capacidad de pago del solicitante siempre y cuando ésta cantidad no exceda del monto que se puede otorgar según las condiciones señaladas en este Reglamento. Cuando se trate de servidores públicos de la Caja de Seguro Social, se podrá conceder hasta un noventa y ocho por ciento (98%) del avalúo.

CAPÍTULO IV

DE LAS TASAS DE INTERES Y LOS PLAZOS

ARTÍCULO 13: Los préstamos hipotecarios para asegurados, pensionados y jubilados, devengarán una tasa de interés de punto setenta y cinco por ciento (0.75%) anual menor a la tasa de interés vigente, establecida por la institución y se concederán a un plazo no mayor de treinta y cinco (35) años.

Parágrafo 1: La Caja de Seguro Social, se reserva el derecho de revisar periódicamente la tasa de interés fijada al momento de la aprobación del préstamo, de acuerdo a las evaluaciones efectuadas por la Unidad Técnica Especializada de Inversiones. En caso de la modificación de la tasa de interés se notificará al prestatario en tiempo oportuno.

Parágrafo 2: Para los servidores públicos de la Caja de Seguro Social, estos préstamos devengarán una tasa especial de uno por ciento (1%) anual menor a la tasa de interés vigente, de acuerdo a las evaluaciones efectuadas por la Unidad Técnica Especializada de Inversiones, establecida al resto de los asegurados y se concederán a un plazo de hasta treinta y cinco (35) años. Igualmente esta tasa de interés podrá ser revisable de acuerdo a lo establecido en el Parágrafo 1 de este artículo.

Parágrafo 3: La tasa de interés especial para los servidores públicos de la Institución se mantendrá vigente mientras dure tal condición. Una vez cese esta condición, la tasa de interés especial, será ajustada a la tasa de interés vigente en ese momento, hasta tanto, tenga derecho a la rebaja del uno por ciento (1%) anual por razón de haber cumplido la edad señalada en la Ley 6 de 16 de junio de 1987 y sus modificaciones. Esta condición será plasmada en la escritura pública de Contrato.

Parágrafo 4: Los asegurados de la Caja de Seguro Social, que al aprobarse este Reglamento, tengan sus préstamos hipotecarios debidamente constituidos con la Institución, se les mantendrá la tasa fijada en sus respectivas escrituras de contrato, salvo que presenten solicitud de refinanciamiento y cumplan con las condiciones señaladas en este Reglamento.

Parágrafo 5: Los préstamos hipotecarios bajo la modalidad de transferencia de saldo, consolidación de deudas y consumo manteniendo la garantía hipotecaria, devengarán un uno por ciento (1%) adicional al calculado sobre la parte correspondiente.

Parágrafo 6: Los préstamos amparados bajo el régimen de intereses preferenciales establecidos en la Ley 3 de 20 de mayo de 1985 y sus modificaciones, devengarán la tasa de interés de mercado local, menos el denominado tramo preferencial, según el valor registrado al momento de la adquisición del bien inmueble con sus mejoras señalada en la precitada disposición legal. Aquellos préstamos que estén dentro del primer tramo señalado en dicha Ley, no se les aplicará la tasa de referencia y sólo se aplicará el tramo preferencial.

Parágrafo 7: El tramo preferencial se mantendrá según se establezca en la legislación vigente sobre la materia. Una vez cese esta condición, la tasa de interés

Res.No.56,793-2024-J.D.

será ajustada a la tasa de interés vigente. Adicionalmente, las condiciones particulares para acceder a los préstamos hipotecarios preferenciales, se aplicarán según lo dispuesto en la Ley 3 de 20 de mayo de 1985 y sus modificaciones.

ARTÍCULO 14: La Dirección General, después de recibir el informe de la Unidad Técnica Especializada de Inversiones, cada tres (3) meses tomando en cuenta la tasa de referencia del mercado local hipotecario, comunicará la tasa de interés a cobrar, en el otorgamiento de los nuevos préstamos hipotecarios; o cuando se estime conveniente.

ARTÍCULO 15: Cuando el prestatario así lo solicite, la Caja de Seguro Social, previa evaluación del Comité de Crédito de Préstamos Hipotecarios, podrá refinanciar el préstamo hipotecario que ya esté debidamente constituido, extendiendo a un plazo que no exceda la edad de ochenta (80) años al vencimiento del préstamo, considerando el límite del crédito de quinientos mil balboas (B/.500,000.00) y los porcentajes establecidos en el artículo 11. Esta diferencia se catalogará como préstamo de consumo y se aplicarán las tasas de interés establecidas en el artículo 13, parágrafo 3.

También podrán acogerse a los beneficios del refinanciamiento, aquellos prestatarios que hayan realizado mejoras con fondos propios; los que se encuentren morosos y además a los que comprueben que han tenido desmejoramiento en su capacidad de ingresos, con relación a los ingresos que declaró al momento de aprobado su préstamo hipotecario. Para este tipo de préstamos se le aplicará la tasa de interés de los préstamos hipotecarios vigente al momento del refinanciamiento.

ARTÍCULO 16: Los prestatarios podrán cancelar anticipadamente el saldo de su préstamo hipotecario, para lo cual deberán pagar el total del saldo del capital más los intereses adeudados a la fecha de su cancelación. No obstante, si la cancelación se produce dentro de los primeros cinco (5) años de vigencia del préstamo, se penalizará al prestatario a pagar el dos por ciento (2%) adicional, calculado sobre el saldo al momento de la cancelación.

ARTÍCULO 17: Para todos los préstamos concedidos por el presente reglamento, el plazo no excederá de treinta y cinco (35) años, sin sobrepasar la edad de ochenta (80) años del prestatario.

CAPÍTULO V

DE LOS DESEMBOLSOS – GARANTÍA Y FORMAS DE PAGO PARA HIPOTECAS

ARTÍCULO 18: Para efectuar el desembolso de un préstamo hipotecario, es requisito indispensable que la parte interesada entregue a la institución la escritura contentiva del contrato de préstamo con garantía de primera hipoteca y anticresis debidamente inscrita en el Registro Público y que se cumplan todas las condiciones exigidas por la institución para la liquidación del préstamo.

ARTÍCULO 19: El pago mensual para un préstamo hipotecario de vivienda, debe ser constante y no menor de lo que resulte para cubrir intereses, primas de seguro de vida e incendio y amortización a capital y pagarse dentro del mes de facturación, vía descuento directo.

ARTÍCULO 20: Los prestatarios podrán efectuar abonos a su préstamo, los cuales serán aplicados como un abono extraordinario al saldo del capital, siempre y cuando estén al día en el pago de sus mensualidades.



Res. No. 56, 793-2024-J.D.

CAPÍTULO VI

DE LOS ORGANISMOS ADMINISTRATIVOS COMPETENTES Y DE LA TRAMITACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS

ARTÍCULO 21: La Dirección General anualmente presentará el monto total que se asignará en materia de Inversiones en el renglón de préstamos hipotecarios, para la aprobación de la Junta Directiva.

ARTÍCULO 22: La Dirección Ejecutiva Nacional de Finanzas y Administración, a través del Departamento de Préstamos Hipotecarios es responsable de la ejecución de los Programas de Inversiones que en materia de préstamos hipotecarios desarrolla la Institución.

En tal virtud, el Departamento de Préstamos Hipotecarios deberá proponer la programación presupuestaria, de acuerdo a los lineamientos que anualmente o por periodos prudenciales de tiempo, señale la Dirección General y la Junta Directiva.

ARTÍCULO 23: El Departamento de Préstamos Hipotecarios presentará al Comité de Crédito las solicitudes de préstamos para su consideración y aprobación.

Parágrafo: La Dirección General presentará a la Junta Directiva un detalle de la ejecución trimestral de los préstamos aprobados.

ARTÍCULO 24: El Comité de Crédito Hipotecario estará compuesto por cinco (5) miembros principales con derecho a voz y voto, los cuales contarán con sus respectivos suplentes, de la manera siguiente:

- Un (1) representante de la Dirección General, quién lo presidirá.
- Un (1) representante designado por la Dirección Ejecutiva Nacional Legal
- Un (1) representante de la Dirección Ejecutiva Nacional de Finanzas y Administración.
- Un (1) representante de la Dirección Ejecutiva Nacional de Prestaciones Económicas
- Un (1) representante de la Dirección Nacional de Planificación;

El Jefe de Préstamos Hipotecarios o quien este designe, presentará las solicitudes de los préstamos y ejercerá las funciones de Secretario en el Comité, con derecho a voz y no a voto.

Parágrafo: La asistencia de tres (3) miembros como mínimo será suficiente para constituir quórum y aprobar o rechazar las solicitudes presentadas.

El Comité de Crédito se reunirá una vez a la semana o cuando la situación lo amerite.

ARTÍCULO 25: El Comité de Crédito de Préstamos Hipotecarios tendrá las siguientes funciones:

1. Aprobar o negar las solicitudes de préstamos hipotecarios, los refinanciamientos, las segundas o posteriores hipotecas, segregación parcial de la finca hipotecada y permutas o sustitución de la garantía hipotecaria según lo establecido en este reglamento.
2. Cualquier otra asignada por la Dirección General.

ARTÍCULO 26: Toda solicitud de préstamo hipotecario, independiente de la modalidad del mismo, deberá presentarse con los siguientes documentos:

- a) Certificado del Registro Público donde conste lo siguiente:
 - a.1. Propietario del bien con sus respectivas mejoras, si aplica.
 - a.2. Descripción de linderos y medidas.
 - a.3. Gravámenes que pesan sobre la finca.



Res. No. 56, 793-2024-J.D.

- a.4. Superficie inscrita.
- a.5. Restricciones de Ley.

Estos documentos serán exigidos al prestatario hasta tanto la Caja de Seguro Social implemente los medios tecnológicos que permitan obviar la solicitud de los mismos.

- b) Carta o Certificado de Trabajo, con desglose de deducciones y vigencia no mayor de un mes.
- c) Fotocopia legible de la cédula de identidad personal.
- d) Paz y Salvo de Inmueble y del IDAAN, con al menos un mes de vigencia.
- e) Último talonario de cheque o última ficha de comprobación de cuotas de Seguro Social. (Estos documentos serán exigidos al prestatario hasta tanto la Caja de Seguro Social implemente los medios tecnológicos que permitan obviar la solicitud de los mismos).

ARTÍCULO 27: Adicional a lo estipulado en el artículo anterior, el solicitante deberá suministrar los documentos que a continuación se detallan, dependiendo de la modalidad del préstamo solicitado:

- a) Préstamos para adquisición de bien inmueble inmueble y sus mejoras:
 - 1. Contrato de promesa de compra venta.
 - 2. Avalúo del inmueble. Si se trata de vivienda de proyectos nuevos que no cuenten con avalúos, deberán presentar contrato de promesa de Compra - Venta, notariado.
- b) Préstamos para adquisición de vivienda propia dentro del régimen de propiedad horizontal:
 - 1. Contrato de promesa de compra venta
 - 2. Avalúo del inmueble. Si se trata de vivienda de proyectos nuevos que no cuenten con avalúos, deberán presentar contrato de promesa de Compra - Venta, notariado.
 - 3. Copia del Reglamento de Propiedad Horizontal.
 - 4. Paz y Salvo de la cuota de mantenimiento. (Cuando aplique).
- c) Préstamos para traspaso de hipotecas de otra institución de crédito incluyendo la consolidación de deudas y consumo:
 - c.1. Avalúo del Inmueble.
 - c.2. Certificaciones de saldo de las entidades de crédito.
 - c.3. Copia de la escritura de contrato de la entidad financiera donde se mantiene la hipoteca.
 - c.4. Certificación del Registro Público para comprobar el título de propiedad y gravámenes inscritos.
 - c.5 Copia del Reglamento de la Propiedad Horizontal (cuando aplique).
 - c.6 Paz y Salvo de la cuota de mantenimiento (cuando aplique)
- d) Para los préstamos hipotecarios que califiquen en el régimen de intereses preferenciales, se solicitarán además de los documentos antes señalados (que apliquen) y aquellos dispuestos en la Ley 3 de 20 de mayo de 1985 y sus modificaciones.

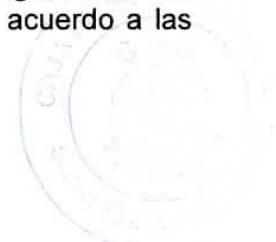
(Estos documentos serán exigidos al prestatario hasta tanto la Caja de Seguro Social implemente los medios tecnológicos que permitan obviar la solicitud de los mismos).

ARTÍCULO 28: El Departamento de Préstamos Hipotecarios notificará al asegurado, pensionado o jubilado de la aprobación del préstamo. El asegurado, pensionado o jubilado deberá formalizar su préstamo, a más tardar dentro de los noventa (90) días calendario, siguientes a la fecha en que se le ha notificado que su solicitud de préstamo fue aprobada.

Transcurrido este plazo, la aprobación se deja sin efecto, salvo que el interesado pida una prórroga justificada.

Los gastos de escritura y de registro serán pagados por el prestatario.

ARTÍCULO 29: El Departamento de Préstamos Hipotecarios, deberá mantener una clasificación de los préstamos, estableciendo categorías de riesgo, a fin de establecer la provisión específica, que compense las pérdidas, de acuerdo a las disposiciones.



Res. No. 56,793-2024-J.D.

Las evaluaciones y provisiones que se hagan, conforme a lo que dispone este artículo, se incorporarán al programa de Inversiones sujeto a aprobación de la Junta Directiva, según el artículo 22 de este Reglamento.

TÍTULO II

DE LOS SEGUROS COMO GARANTIA DE LAS INVERSIONES

CAPITULO I

ASPECTOS GENERALES DE LAS PÓLIZAS COLECTIVAS DE VIDA Y DE INCENDIO Y/O CESIONES.

ARTÍCULO 30: Todo asegurado que obtuviere de la Caja de Seguro Social un préstamo hipotecario estará obligado a garantizar el riesgo de muerte y el riesgo de incendio, mientras esté vigente el contrato de préstamo hipotecario, mediante una póliza colectiva de vida y una póliza colectiva de incendio de la Caja de Seguro Social.

ARTÍCULO 31: La Caja de Seguro Social podrá aceptar pólizas de vida e incendio contratadas individualmente por el prestatario con empresas aseguradoras de solvencia económica y financiera, que cubran la inversión.

Las pólizas individualmente contratadas por el prestatario y su (s) codeudor (es) (de haberlo) deberán nombrar como primer beneficiario a la Caja de Seguro Social (Acreedor Hipotecario) y cubrir el monto y plazo del préstamo concedido.

Parágrafo 1: Todo deudor hipotecario que hubiere presentado póliza de vida y/o la póliza de incendio individual y estas fueren declaradas canceladas por la empresa aseguradora por falta de pago, será reincorporado a la póliza colectiva de vida y/o a la póliza colectiva de incendio de la Caja de Seguro Social respectivamente, para lo cual deberá llenar la Prueba de Asegurabilidad, que consiste en contestar el cuestionario según formulario que estará sujeto a evaluación.

En este caso la póliza colectiva de vida será facturada de acuerdo a la prima calculada al inicio del préstamo.

Parágrafo 2: Todo asegurado y su (s) codeudor (es) (de haberlo), que obtuviere de la Caja de Seguro Social un préstamo hipotecario estará obligado a llenar la Prueba de Asegurabilidad; al mismo tiempo la Caja de Seguro Social se reserva el derecho de rechazar un reclamo de comprobarse que la información suministrada por el asegurado es falsa.

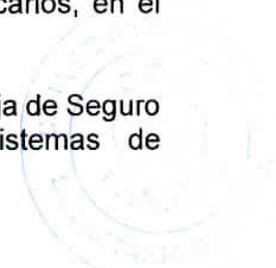
ARTÍCULO 32: El prestatario se obligará, en el contrato del préstamo hipotecario, a presentar a la Caja de Seguro Social la póliza y a transferir a la Institución el derecho sobre la indemnización que en caso de siniestro deba pagar la Compañía Aseguradora respectiva.

ARTÍCULO 33: La incorporación del prestatario y del inmueble a las pólizas colectivas de vida e incendio, se hará efectiva a partir de la fecha de inscripción de la escritura contentiva del contrato de hipoteca y anticresis, en el Registro Público.

ARTÍCULO 34: La falta de pago del préstamo hipotecario, no dará por vencida la póliza colectiva de vida ni la póliza colectiva de incendio, por lo que se seguirán facturando las primas correspondientes, hasta la cancelación del préstamo.

ARTÍCULO 35: El Departamento de Administración de Seguros de la Dirección Ejecutiva Nacional de Finanzas y Administración, será el responsable de la administración de la cobertura de las pólizas colectivas de vida e incendio de la Institución, las cesiones y de los siniestros de los préstamos hipotecarios, en el momento de presentarse.

Para el cumplimiento de lo establecido en los artículos anteriores, la Caja de Seguro Social podrá promover, adoptar, reglamentar y utilizar los sistemas de



Res. No. 56,793-2024-J.D.

aseguramiento de los riesgos de vida e incendio de sus prestatarios que considere más convenientes para garantizar su inversión.

CAPÍTULO II

LA POLIZA DE INCENDIO Y SUS COBERTURAS

ARTÍCULO 36: La Caja de Seguro Social exigirá, que las propiedades ofrecidas en garantía en los préstamos hipotecarios, estén aseguradas contra incendio, por una cantidad no menor del ochenta por ciento (80%) del monto original del préstamo en caso de vivienda unifamiliar y por una cantidad no menor del cien por ciento (100%) del monto original del préstamo en caso de vivienda de propiedad horizontal.

Parágrafo 1: La Póliza de Seguro de Incendio debe cubrir los riesgos de incendio y rayos, extensión de cubierta (daños por explosión, vendavales, vientos huracanados, tornados, ciclones, terremotos, objetos caídos del aire), e inundación.

Parágrafo 2: La Caja de Seguro Social, a través de la póliza colectiva de incendio de la Institución, garantizará la cancelación de las sumas otorgadas en concepto de préstamos hipotecarios en las precitadas proporciones.

ARTÍCULO 37: La cuota mensual a pagar por la póliza colectiva de incendio, será calculada de acuerdo al factor de cálculo mensual de B/. 0.25 por millar o sea 0.30% anual del monto garantizado en la precitada póliza. No obstante, este factor puede variar previa aprobación de la Junta Directiva.

Parágrafo: El factor de cálculo mensual indicado en este artículo, se aplicará a todos los préstamos vigentes a la fecha de aprobación de este reglamento.

ARTÍCULO 38: La prima de la póliza colectiva de incendio se pagará conjuntamente con la prima de la póliza colectiva de vida, los intereses y la amortización del préstamo hipotecario por mensualidades vencidas. Los pagos se aplicarán en estricto orden a intereses, póliza colectiva de vida, póliza colectiva de incendio y amortización a capital del préstamo hipotecario otorgado.

ARTÍCULO 39: La Caja de Seguro Social garantizará el pago de las pérdidas o daños materiales a consecuencia directa de:

- a) Incendio
- b) Impacto de Rayo.
- c) Explosión
- d) Remoción de Escombros por pérdida o daños en la vivienda objeto del préstamo hipotecario por alguno de los riesgos cubiertos mediante la póliza colectiva de incendio.

En este riesgo la responsabilidad máxima por los daños en la vivienda, como por la remoción de sus escombros, no excederá la suma fijada en la póliza colectiva de incendio.

- e) Terremoto o Temblor: Se indemnizarán los daños ocasionados por los incendios producidos por terremoto o temblor, y demás daños a la estructura, producto de terremoto o temblor.

En este caso se deducirá la suma equivalente al uno por ciento (1%) del monto garantizado por la póliza colectiva de incendio; con un mínimo de B/.250.00 y un máximo de B/.1,000.00.

- f) Vendavales, Vientos huracanados, Tornados, Ciclones: Mediante la póliza colectiva de incendio, la Caja de Seguro Social asumirá los daños producidos por el viento, o por objetos llevados por el viento que entren al bien hipotecado por puertas, ventanas paredes o techos que hayan sido rotos por los fenómenos atmosféricos amparados por la precitada póliza.

En este caso, se deducirá la suma equivalente al uno por ciento (1%) del monto garantizado mediante la póliza colectiva de incendio de la vivienda hipotecada, con un mínimo de B/.250.00 y un máximo de B/.1,000.00.

- g) Inundación, Daños por Agua y Desbordamiento del Mar:



Res. No. 56, 793-2024-J.D.

Inundación: Se refiere únicamente a desbordamiento de mares, ríos, lagos, acueductos y alcantarillados, así como rotura de diques o represas.

Daños por agua: Se refiere a daños producidos por agua a consecuencia de roturas o desperfectos súbitos e imprevistos en tuberías o tanques. Se excluyen los daños producidos por accidentes comunes que sean ocasionados por personas.

Desbordamiento del mar: Se refiere a levantamiento impetuoso del mar y acciones concurrentes de oleajes directamente atribuibles a disturbios atmosféricos o sísmicos.

En este caso se deducirá la suma equivalente a cero punto cinco por ciento (0.5%) del monto garantizado mediante la póliza colectiva de incendio de la vivienda hipotecada, con un mínimo de B/.250.00 y un máximo de B/.1,000.00.

ARTÍCULO 40: La Caja de Seguro Social asumirá los daños ocasionados a la vivienda producto del siniestro, sin exceder:

a) El monto de la pérdida sufrida.

b) La suma máxima establecida como límite en póliza colectiva de incendio.

Cuando el prestatario asegure su vivienda con empresa aseguradora particular y mantiene la póliza colectiva de incendio de la Institución, el pago de las pérdidas se realizará según las siguientes proporciones:

En el caso de pérdida total: La Caja de Seguro Social, será responsable únicamente por la proporción correspondiente a las sumas garantizadas según lo establecido en la póliza colectiva de incendio.

En caso de pérdidas parciales: El pago de los daños será dividido entre la Caja de Seguro Social y la empresa aseguradora particular, sin que en ningún caso la indemnización total por ambas partes, sobrepase el monto de los daños producidos a la vivienda.

En este caso la Caja de Seguro Social, se reserva el derecho de que la inspección y avalúo de los daños sufridos, sea realizado por la Dirección Ejecutiva Nacional de Infraestructura y Servicios de Apoyo de esta Institución.

ARTÍCULO 41: La Caja de Seguro Social declarará cancelada la deuda e indemnizará la pérdida que sufra la vivienda hipotecada a la Institución, sin considerar el contenido de los bienes muebles, propiedad del deudor asegurado.

Parágrafo: El deudor hipotecario al tener conocimiento de algún daño ocurrido a la vivienda objeto de la póliza colectiva de incendio, tendrá la obligación de notificarlo inmediatamente al Departamento de Administración de Seguros de la Caja de Seguro Social; y dentro de los treinta (30) días calendario subsiguientes, deberá presentar los documentos sustentadores del caso.

ARTÍCULO 42: La indemnización por pérdida total de la vivienda objeto del préstamo, se realizará deduciendo el saldo de la deuda hipotecaria y la diferencia se desembolsará a favor del deudor, quedando de esta forma la deuda cancelada en su totalidad y se iniciará el proceso de elaboración de la minuta de cancelación de la hipoteca, para formalización de la Escritura Pública.

ARTÍCULO 43: La indemnización por pérdida parcial se hará en uno (1) o varios pagos, de acuerdo con el monto total de los daños ocasionados a la vivienda.

ARTÍCULO 44: Si el deudor hipotecario estuviese moroso en el pago de la cuota de la póliza colectiva de incendio al momento de ocurrir un siniestro a la vivienda hipotecada, la Caja de Seguro Social cancelará los daños producto del siniestro, deduciendo la morosidad existente en la cuota de la póliza colectiva del incendio.

ARTÍCULO 45: La Caja de Seguro Social dará por terminada la póliza colectiva de incendio, establecida en el Contrato de Préstamo Hipotecario, a la cancelación del préstamo.

ARTÍCULO 46: La Caja de Seguro Social, no será responsable por pérdidas que sean a consecuencia directa de:

a) Guerra internacional declarada o no, acto de enemigo extranjero, guerra civil, revolución, insurrección, rebelión, manifestaciones y actividades políticas, actos

Res.No.56,793-2024-J.D.

destinados a influir mediante el terrorismo o la violencia, desórdenes obrero-patronales, alborotos populares, alteraciones del orden público, y todas las otras situaciones semejantes a las anteriormente descritas y las acciones dirigidas a evitarlas o contenerlas.

Entendiéndose por alborotos populares aquellos ocasionados por muchedumbre ya sean a la salida o entrada a un evento deportivo o fiestas.

Acciones fraudulentas o criminales del deudor asegurado o de cualquiera que actúe por cuenta del deudor asegurado o dependa de él.

CAPÍTULO III

LA PÓLIZA DE VIDA Y SUS COBERTURAS

ARTÍCULO 47: La Caja de Seguro Social exigirá que los prestatarios estén protegido por un seguro de vida, el que deberá tener una cobertura del cien por ciento (100%), del saldo del préstamo hipotecario.

La Caja de Seguro Social, a través de la póliza colectiva de vida de la Institución, garantizará la cancelación del cien por ciento (100%) del saldo del préstamo hipotecario, al momento del fallecimiento del prestatario. En ningún caso, la póliza colectiva de vida cubrirá el saldo producto de la morosidad del préstamo hipotecario.

Parágrafo: La Caja de Seguro Social se reserva el derecho de incluir en la póliza colectiva de vida a los codeudores cuyos ingresos hayan sido considerados para el otorgamiento del préstamo y cuando se constituyan en codeudores solidarios.

ARTÍCULO 48: La edad máxima para el ingreso de los deudores y codeudores a la póliza colectiva de vida será de sesenta y cinco (65) años.

Parágrafo: El deudor y codeudor que supere la edad a que se refiere este artículo tendrá que asumir el recargo equivalente a la cuota por segunda vida, según lo dispuesto en el artículo subsiguiente.

ARTÍCULO 49: La cuota a pagar mensualmente por la póliza colectiva de vida se fijará de acuerdo a los porcentajes únicos siguientes, de acuerdo al monto original del préstamo otorgado:

Una Vida 0.30, por cada mil balboas
Dos Vidas 0.50, por cada mil balboas
Tres Vidas 0.76, por cada mil balboas

ARTÍCULO 50: La Caja de Seguro Social previa solicitud cancelará el saldo del préstamo hipotecario, correspondiente al mes de fallecimiento del deudor o codeudor incluido en la póliza colectiva de vida, siempre que las pruebas del fallecimiento se presenten dentro de un (1) año máximo, después de la fecha de ocurrido el deceso.

En este caso la Caja de Seguro Social devolverá las cuotas cobradas por la póliza colectiva de vida al deudor o codeudor no fallecido; siempre y cuando se cumpla con lo dispuesto en este artículo.

Si la solicitud de cancelación fuere recibida después de un (1) año de la defunción del deudor o codeudor hipotecario, la Caja de Seguro Social cancelará el saldo del préstamo hipotecario a la fecha de presentación de la solicitud de cancelación del préstamo.

Parágrafo 1: El plazo máximo para la presentación de solicitudes de cancelación por fallecimiento, no podrá exceder de dos (2) años después de la fecha de defunción del deudor o codeudor hipotecario.

Parágrafo 2: El plazo máximo de la póliza colectiva de vida será de 35 años o corresponderá al límite máximo establecido entre la edad y el plazo de la deuda con la Institución, por lo que perderá vigencia automáticamente, al momento que el deudor cumpla la edad máxima de ochenta (80) años.



Res. No. 56,793-2024-J.D.

ARTÍCULO 51: Si el deudor o codeudor incluido en la póliza colectiva de vida, falleciere estando en mora en el pago de la prima, de más de seis (6) meses en el período de un año, la Caja de Seguro Social, cancelará el préstamo, previo pago por los herederos de las sumas adeudadas en este concepto, más los intereses calculados al cinco por ciento (5%) anual.

ARTÍCULO 52: La cancelación del saldo del préstamo hipotecario por fallecimiento del deudor o codeudor hipotecario incluido en la póliza colectiva de vida, será disputable por omisión, declaración falsa o engañosa y ocultación de información relevante para los siguientes casos:

- a) El Síndrome de Inmunodeficiencia Adquirida (SIDA), y sus consecuencias serán disputables, por las mismas causas señaladas anteriormente, durante los primeros cinco (5) años.
- b) El cáncer de cualquier tipo y sus consecuencias, serán disputables durante los dos (2) primeros años de la vida del préstamo.
- c) El suicidio será disputable durante los dos (2) primeros años de la vida del préstamo.

Parágrafo: Al mismo tiempo la Caja de Seguro Social se reserva el derecho de rechazar un reclamo de comprobarse que la información suministrada por el asegurado en la Prueba de Salud es falsa o engañosa.

TÍTULO III

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

ARTÍCULO 53: Los prestatarios que hubiesen obtenido una vivienda por intermedio de la Caja de Seguro Social, estarán obligados, durante el tiempo de vigencia del préstamo, a mantener dicha propiedad en buenas condiciones y a realizar las reparaciones que fuesen necesarias para tal efecto.

El deudor no podrá introducir modificaciones que afecten el valor de la vivienda, sin autorización previa de la Caja de Seguro Social.

ARTÍCULO 54: El deudor podrá dar en arriendo la vivienda previa autorización de la Dirección Ejecutiva Nacional de Finanzas y Administración, a través del Departamento de Préstamos Hipotecarios, por un término de un año, prorrogable, previa evaluación.

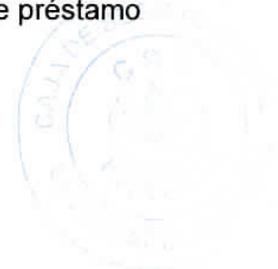
Una vez autorizados, los interesados deberán depositar en el Departamento de Préstamos Hipotecarios copia firmada de los contratos de arrendamiento, a más tardar un (1) mes después de la entrada en vigencia de este contrato.

Los contratos a que se refiere el párrafo anterior, deberán ser aprobados y registrados en el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

Cuando un deudor hipotecario contraviniese lo dispuesto en este Artículo, la Caja podrá dar por terminado el contrato y exigirá la inmediata cancelación del préstamo. En caso que proceda la recuperación de la propiedad arrendada, por parte de la Caja de Seguro Social, en virtud de que se configuren causales para dicha medida, como lo puede ser la mora en el pago por parte del prestatario, dicha recuperación privará sobre el contrato de arrendamiento existente y conllevará la resolución definitiva del mismo.

ARTÍCULO 55: Para garantizar el cumplimiento del Contrato de préstamo, la Caja de Seguro Social, podrá realizar visitas periódicas de inspección por intermedio de los funcionarios que estime conveniente y el deudor deberá ofrecer todas las facilidades necesarias, a fin de determinar el estado del inmueble y de la necesidad de reparación si fuese el caso.

Cuando el deudor no cumpliera las órdenes e instrucciones de la Caja de Seguro Social referente a la buena conservación de la propiedad y si el deterioro afectase su seguridad y valor comercial, se podrá dar por terminado el contrato de préstamo y exigir su inmediata cancelación.



Res. 56,793-2024-J.D.

ARTÍCULO 56: La Caja de Seguro Social podrá exigir al prestatario o solicitar de oficio o cuando lo estime necesario la comprobación de que los tributos nacionales sobre la propiedad hipotecada estén debidamente cancelados.

ARTÍCULO 57: En todo contrato de hipoteca se estipulará el derecho de anticresis.

ARTÍCULO 58: También se estipulará en todo contrato de hipoteca, que el deudor renuncia a los trámites del juicio ejecutivo y al domicilio y conviene que en caso de remate, sirva de base para la venta de la finca hipoteca la suma por la cual se presente la demanda.

ARTÍCULO 59: En todo préstamo que conceda la Caja de Seguro Social, se hará constar en el contrato la facultad de la Institución de traspasar en cualquier momento el crédito otorgado.

Una vez se formalice el traspaso del crédito la Caja de Seguro Social deberá notificarle al deudor.

ARTÍCULO 60: 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 el bien gravado a favor de la Caja de Seguro Social.

ARTÍCULO 61: La falta de pago de tres (3) mensualidades dará a la Caja de Seguro Social derecho a declarar vencido el contrato y demandar judicialmente al deudor, según lo establece la Ley Orgánica.

La Caja de Seguro Social está facultada para ejercer Jurisdicción Coactiva en los cobros de obligaciones vencidas resultantes de la concesión de un préstamo hipotecario; para la cual deberá contar con un Juzgado Ejecutor dedicado exclusivamente al cobro de las sumas de dinero que se le adeude en este concepto.

ARTÍCULO 62: En caso de mora, los pagos efectuados por el prestatario se aplicarán en su orden, a intereses, prima de seguro de vida e incendio y si resultase alguna diferencia, se aplicará a la amortización del capital.

ARTÍCULO 63: La Caja de Seguro Social podrá autorizar a sus prestatarios la contratación de segundas hipotecas con otras entidades financieras, siempre y cuando la capacidad adquisitiva del prestatario y el avalúo oficial actualizado de la propiedad hipotecada cubra el valor del saldo garantizado con la primera hipoteca y el monto total de la que se pretende constituir.

Parágrafo: En caso en que el prestatario contrate segunda o posteriores hipotecas, sin la debida autorización de la Caja de Seguro Social, la Institución podrá declarar de plazo vencido toda la deuda para efecto de su cobro inmediato. Una previsión en ese sentido se incluirá en todos los contratos de préstamos con garantía hipotecaria y anticrética.

ARTÍCULO 64: La Caja de Seguro Social, 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.

ARTÍCULO 65: La Caja de Seguro Social, podrá autorizar, la permuta o sustitución de la garantía hipotecaria, siempre que el valor de la permuta garantice plenamente el saldo hipotecario que se mantiene en la Institución.

ARTÍCULO 66: Todo prestatario que ha sido beneficiado con un préstamo hipotecario de la Caja de Seguro Social y que con posterioridad por incumplimiento en sus pagos se haya ejecutado, dejado sin efecto o declarado de plazo vencido, no será sujeto de crédito para un nuevo préstamo con la Institución.



Res.No.56,793-2024-J.D.

ARTÍCULO 67: La Junta Directiva podrá ordenar cuando lo estime necesario, la contratación de auditorías y revisiones de los informes de ejecución de la cartera de préstamos hipotecarios, presentados por la Dirección General.

TÍTULO IV

DISPOSICIONES FINALES

CAPÍTULO I

ARTÍCULO 68: Los créditos fiscales, que devenguen los préstamos concedidos bajo el Régimen de Intereses Preferenciales, serán negociados a precio competitivo, de acuerdo al comportamiento del mercado y lo establecido en el Artículo 8 de la Ley 3 de 20 de mayo de 1985. Para este propósito la Administración desarrollará los procedimientos administrativos y operativos correspondientes.

ARTÍCULO 69: Las disposiciones consignadas en este Reglamento derogan todas aquellas disposiciones reglamentarias dictadas anteriormente con relación a esta materia y cualesquiera otras que le sean contrarias.

ARTÍCULO 70: Este Reglamento entrará en vigencia a partir de su aprobación por la Junta Directiva de la Caja de Seguro Social en dos (2) debates realizados en días distintos y después de su publicación en la Gaceta Oficial.

Parágrafo: Cualquier modificación a este Reglamento deberá ser aprobada por la Junta Directiva en dos (2) debates celebrados en días distintos.

Aprobado en primer debate en la sesión del día 16 de enero de 2024

Aprobado en segundo debate en sesión del día 18 de enero de 2024.

ARTÍCULO SEGUNDO: Esta Resolución empezará a regir, a partir de la fecha de su promulgación en la Gaceta Oficial.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Artículos 1 numeral 22, 6, 28 numeral 2 y 108 numeral 9, de la Ley No. 51 de 27 de diciembre de 2005.



LCDO. FERNANDO MENDEZ P.
Presidente de Junta Directiva



EDWIN SALAMIN
Secretario de Junta Directiva




CAJA DE SEGURO SOCIAL

El Suscrito Secretario (a) General / SubSecretario (a) General de la Caja de Seguro Social Certifica que este documento es Fiel Copia del Original según consta en nuestros archivos



Panamá 24 de enero de 2024

