

Panamá, 26 de enero de 2021.

Honorable Diputado
MARCOS CASTILLERO
Presidente de la Asamblea Nacional
E.S.D.

Señor Presidente:

En virtud de lo dispuesto en el artículo 109 del Reglamento Orgánico del Régimen Interno de la Asamblea Nacional, que establece el ejercicio de la iniciativa legislativa, presento para su consideración el Anteproyecto de Ley “Que reconoce mi título de propiedad”, el cual merece la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La seguridad de la tenencia, es la primera y principal de las recomendaciones que debe tener toda vivienda digna y adecuada según la Organización de las Naciones Unidas (ONU). Es un componente central en el derecho a la vivienda adecuada, esto quiere decir que la vivienda no es digna, si sus ocupantes o residentes, no cuentan con cierta o mínima seguridad de la tenencia que les garantice protección jurídica contra el desahucio, desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.

La falta de seguridad de la tenencia, hace muy difícil la protección frente a los desalojos, dejando a los más vulnerables, tales como los habitantes de los asentamientos informales o comunidades no reconocidas por el Gobierno, en riesgo de padecer una serie de violaciones de sus derechos humanos.

El Derecho a la vivienda se encuentra consagrado en el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos y dicta lo siguiente:

*Artículo 25.1 Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la **vivienda**, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad*

En Panamá, se han realizado múltiples proyectos habitacionales de interés social para asegurar el cumplimiento del Derecho a la Vivienda, por supuesto con algunas condiciones

financieras, sin embargo, mucho más accesibles que las del mercado y la empresa privada, pero lo importante es que podemos decir que son dignas, completas, accesibles y céntricas. Pero, el derecho a su tenencia cabal, todavía no es completamente asegurado ni garantizado.

Estas condiciones financieras, son establecidas, reguladas y administradas por el Banco Hipotecario Nacional de Panamá.

El Banco Hipotecario Nacional, se crea mediante la Ley 10 de 25 de enero de 1973. Como una entidad con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía en su régimen interno.

Proporcionar financiamiento a viviendas otorgadas a través de programas nacionales, es su principal función, como se establece en el artículo 113 de nuestra Constitución:

***ARTICULO 113.** Todo individuo tiene derecho a la seguridad de sus medios económicos de subsistencia en caso de incapacidad para trabajar u obtener trabajo retribuido. Los servicios de seguridad social serán prestados o administrados por entidades autónomas y cubrirán los casos de enfermedad, maternidad, invalidez, subsidios de familia, vejez, viudez, orfandad, paro forzoso, accidentes de trabajo, enfermedades profesionales y las demás contingencias que puedan ser objeto de previsión y seguridad sociales. La Ley proveerá la implantación de tales servicios a medida que las necesidades lo exijan.*

El Estado creará establecimientos de asistencia y previsión sociales. Son tareas fundamentales de éstos la rehabilitación económica y social de los sectores dependientes o carentes de recursos y la atención de los mentalmente incapaces, los enfermos crónicos, los inválidos indigentes y de los grupos que no hayan sido incorporados al sistema de seguridad social.

Esta entidad bancaria, se encarga de que las panameñas y panameños cuenten con una vivienda propia o un título de propiedad, lo que es garantía de mejores oportunidades, de brindar un legado material a su familia, de proporcionar seguridad y estabilidad, entre otros muchos beneficios.

Dado que nuestra Constitución establece en su artículo 117, que el Estado debe establecer una política nacional de vivienda (...) **especialmente a los sectores de menor ingreso:**

ARTICULO 117.** El Estado establecerá una política nacional de vivienda destinada a proporcionar el goce de este derecho social a toda la población, **especialmente a los sectores de menor ingreso.

La misión de dicha institución es proporcionar financiamientos que tiendan a dar efectividad a este derecho conagrado en nuestra norma principal, deben igualmente dirigir, regular y fiscalizar el Sistema Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, de acuerdo a los planes nacionales de desarrollo económico y social del Estado.

El Banco Hipotecario Nacional debe aspirar a atender con eficiencia, eficacia y transparencia la cartera hipotecaria de miles de ciudadanas y ciudadanos panameños, quienes por diversas

razones no logran ser atendidas por otras instituciones financieras y quienes sin duda merecen y es su derecho gozar de una vivienda estable, digna y de acceso posible sobretodo.

Por ello es que presento ante el Pleno de la Asamblea Nacional, la presente propuesta de Anteproyecto de Ley, ya que existen varios casos comprobados de personas que se esforzaron por pagar sus cuotas, lograron culminar sus pagos, cuentan con todos los recibos de los pagos efectuados y al final resulta que no se les otorga el título de propiedad pues estaban realizando la cancelación de su vivienda ante instituciones municipales a las cuales no les corresponde dicho cobro, toda vez correspondía al Banco Hipotecario Nacional. Por lo que me veo en la obligación, como representante de dichos panameños y panameñas responsables y merecedores de vivir plenamente, a presentar esta legislación, que no busca brindar vivienda sin costo o esfuerzo alguno, sino más bien, entregar como es lo correcto, a las personas que ya pagaron sus cuotas y cuentan con esos comprobantes, finalmente sus títulos de propiedad. Buscamos básicamente la integración formal y económica de los ciudadanos menos favorecidos, al desarrollo de las ciudades y el pleno ejercicio de sus derechos, siguiendo principios de justicia social y equidad, ofreciendo un mejor futuro a los habitantes de las áreas urbanas, especialmente quienes carecen de títulos de propiedad después de muchos años de vivir en sus residencias, y así permitir un ejercicio mucho más pleno de la ciudadanía.

No fui yo a quien se le ocurrió esta idea, sino que fueron muchos residentes de estos programas habitacionales estatales, de mi distrito de San Miguelito, quienes acudían ante mi despacho con la finalidad de pelear por sus propiedades; personas que tienen recibos desde hace más de diez años y todos perfectamente conservados, no lograron obtener su derecho, por estar pagando ante una institución que cobraba, sin tener la certeza de si tenían o no la facultad de brindar los títulos de propiedad. Reconozco que la intención de los Municipios no era mala, sin embargo, sí es un error de buena fe, ya que es el Banco Hipotecario la institución correspondiente tanto para cobrar y administrar las viviendas, como para otorgar los respectivos títulos de propiedad.

Madres y padres de familia, personas mayores, familias con un miembro con alguna discapacidad, sin esperanzas de obtener lo más seguro que una familia desea, anhela y merece tener: su casa, su vivienda, su techo.

No me queda duda, y podrán dar fe de esto quienes trabajan en el Banco Hipotecario; a las personas les interesa y tienen la voluntad plena de pagar por sus viviendas, son pocas las personas irresponsables o despreocupadas, la gran mayoría busca la forma de poder asegurar aunque sea eso a sus futuras generaciones, y es que tener un título de propiedad abre un mundo de oportunidades y beneficios, muchas familias utilizan sus propiedades para hipotecarlas y enviar a sus hijos a estudiar, o para realizar algún negocio, o para simplemente dejar un legado concreto y estable, por lo que estoy convencido que esta propuesta vendrá a enmendar los errores ocurridos con anterioridad, y lo más importante, es que reconocerá la responsabilidad, compromiso, trabajo arduo y esperanza de muchos ciudadanos panameños.

Es tiempo de acabar con esta privación de derechos, de armonizar el derecho urbanístico con los derechos humanos y lograr solucionar este grave problema.

Enfatizamos con este anteproyecto el criterio de que el ideal colectivo no es sólo el derecho a la vivienda, sino el derecho a una ciudad democrática, incluyente, habitable, educativa, productiva, saludable y segura y a suelos urbanos que sean patrimonio de todos.

H.D. JUAN DIEGO VÁSQUEZ GUTIÉRREZ
CIRCUITO 8-6

Anteproyecto de Ley No.

“Que reconoce mi título de propiedad”

LA ASAMBLEA NACIONAL

DECRETA:

Artículo 1. La presente Ley le otorga facultades especiales y transitorias al Banco Hipotecario Nacional para que reconozca el pago de los lotes que hayan sido cancelados por sus ocupantes, a los municipios u otras entidades estatales, y proceda con su titulación a favor de los que cumplan con los trámites establecidos en las siguientes disposiciones.

Artículo 2. Para aplicar a las disposiciones establecidas en la presente Ley se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Contar con el certificado de cancelación del valor del terreno emitido por el Banco Hipotecario Nacional, que será emitido previa verificación de la legitimidad de los recibos.
2. Que el lote para el que se persigue el trámite esté a nombre del solicitante, según el municipio o cualquier otra entidad que cobraba las cuotas.
3. Que el lote corresponda a la vivienda familiar del solicitante.
4. Entregar en las oficinas del Banco Hipotecario Nacional solicitud por escrito, firmada por el solicitante y acompañada de los documentos que certifican los requisitos antes establecidos.

En el caso del numeral tres, si la persona que realizó los pagos falleció, el acceso a este beneficio podrá ser concedido a sus herederos declarados.

Artículo 3. El certificado de cancelación será emitido por el Banco Hipotecario Nacional en favor de aquellas personas que puedan presentar los recibos de pago que acrediten la cancelación del valor del terreno a su respectivo municipio u otras entidades estatales.

El Banco Hipotecario Nacional certificará la veracidad y legitimidad de la documentación a través de los protocolos, inspecciones y procesos que determinen necesarios para cada caso, así como los municipios, u otras entidades estatales, estarán obligados a emitir hacia el Banco Hipotecario Nacional, una certificación que corrobore la información sobre los pagos ya realizados.

Artículo 4. Los municipios, u otras entidades, que hayan cobrado las cuotas por los lotes, deberán enviar al Banco Hipotecario Nacional, la certificación de la veracidad de estos recibos en un periodo no mayor de treinta (30) días calendario a partir de la solicitud realizada por el Banco Hipotecario Nacional.

Artículo 5. El Banco Hipotecario Nacional deberá dar respuesta a la solicitud en un término no mayor de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que se recibe de parte del municipio, u otras entidades, la certificación de veracidad de los recibos y pagos realizados.

Artículo 6. Queda prohibido a los municipios, o cualquier otra entidad, emitir documentos nuevos sobre pagos realizados en el pasado para el que no exista sustento contable o financiero, sobre tierras o lotes pertenecientes al Banco Hipotecario Nacional.

Artículo 7. Los ocupantes de lotes propiedad del Banco Hipotecario Nacional y constituidos en asentamientos informales o comunidades no reconocidas por el Gobierno, que por auto gestión edificaron sus viviendas, desde hace 10 años o más, anteriores a la vigencia de la presente Ley, podrán solicitar al Banco Hipotecario Nacional, la venta de este lote acreditando mediante resolución del Juzgado de Paz, su ocupación por el tiempo antes indicado.

El precio por metro cuadrado será de dos balboas (B/. 2.00) y el Banco Hipotecario Nacional podrá realizar las ventas a plazos, en las condiciones que apruebe la Junta Directiva del mismo.

Artículo 8. El Banco Hipotecario Nacional reconocerá los abonos previa certificación de los Municipios u otras entidades, y financiará el saldo restante.

Artículo 9. El Banco Hipotecario Nacional asumirá los gastos notariales de las escrituras públicas para los beneficiarios de la presente Ley.

Artículo 10. Para la inscripción de la escritura pública obtenida por el procedimiento indicado en esta Ley, el Registro Público solo requerirá del Paz y Salvo de la finca madre del lote, a nombre del Banco Hipotecario Nacional, emitido por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN)

Artículo 11. Se obliga a toda entidad estatal a traspasar al Banco Hipotecario Nacional, a título de donación, las fincas madres de los lotes objeto de esta Ley, para alcanzar los fines dispuestos en la normativa, así como cualquier otro terreno o lote, tanto nacional como

institucional, susceptibles de ser utilizadas para viviendas de interés social, según la reglamentación de la presente Ley.

Artículo 12. El Banco Hipotecario Nacional junto con los municipios, o cualquier otra entidad, desarrollarán una fórmula de compensación patrimonial, con el fin de resarcir o devolver las cuotas pagadas a la institución correspondiente.

El proceso de compensación no afectará la titulación establecida en la presente Ley.

Artículo 13. Se prohíbe la usurpación, daño, uso sin consentimiento, apropiación o invasión de tierra, apartamento, vivienda o cualquier otro bien del Estado destinado para fines de vivienda de interés social.

Será competencia de los Jueces de Paz conocer de los procesos de lanzamientos que se presenten en contra de los ocupantes ilegales o intrusos en los bienes que aquí se mencionan. Los jueces de paz deberán tramitar de manera expedita, todas las demandas de lanzamiento presentadas por el Banco Hipotecario Nacional, apersonándose al bien ocupado o invadido ilegalmente. De no presentar el invasor u ocupante, un título justificativo, el juez deberá emitir de forma expedita, la orden de desalojo.

Artículo 14. El Órgano Ejecutivo reglamentará la presente ley.

Artículo 15. Esta Ley es de interés social y comenzará a regir desde su publicación en la Gaceta Oficial.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Propuesto a la consideración de la Asamblea Nacional, hoy 26 de enero de 2020 por el Honorable Diputado Juan Diego Vásquez G.

**H.D. JUAN DIEGO VÁSQUEZ G.
CIRCUITO 8-6**