

GOBIERNO NACIONAL

PRESIDENCIA

PANAMÁ 1, PANAMÁ

11 de abril de 2012
Nota No. 205-1201

Honorable Diputado
HECTOR APARICIO
Presidente de la Asamblea Nacional
E. S. D.

Honorable Señor Presidente:

En ejercicio de la facultad que me confiere el numeral 6 del artículo 183 de la Constitución Política, me dirijo a usted en ocasión de hacerle llegar sin la correspondiente sanción, el proyecto de Ley No. 421 "Que reforma el Código Fiscal y adopta otras medidas", por cuanto de su análisis he encontrado razones que dan lugar a **objectarlo parcialmente por inconveniente.**

1. El proyecto en estudio, adiciona un párrafo al parágrafo 1 del artículo 733 del Código Fiscal, estipulando que se podrán permitir reducciones de capital por la parte que corresponda a la redención de acciones preferidas limitándolas a un periodo de tiempo, es decir, estas acciones deben ser emitidas antes del 1 de enero de 2012 y que las reducciones se realicen antes del 31 de agosto del 2012. Tal disposición involucra una inconsistencia con las normas fiscales que regulan la materia en virtud que no considera aspectos que guardan relación con la distribución de las utilidades retenidas, pero tampoco hace una distinción entre las acciones preferentes acumulativas y las acciones preferentes redimibles.

2. Una de las importantes medidas que se adopta mediante el proyecto de Ley de la referencia, es la de extender el beneficio de los préstamos hipotecarios preferenciales hasta la suma de ciento veinte mil balboas (B/120,000.00). La anterior medida es de **carácter social**, en consecuencia debe establecerse un parágrafo transitorio en donde se indique expresamente que la medida ampara a todos los préstamos hipotecarios preferenciales, que incluso estén en trámite actualmente, **teniendo efectos retroactivos.** Por ello consideramos que, el parágrafo transitorio que regula esta materia en el proyecto de Ley, y que establece la precariedad de la medida a la fecha en que fueron aprobados los préstamos hipotecarios, desnaturaliza el espíritu o la intención social del proyecto de Ley.

3. En el artículo 16 se establece que las empresas promotoras de viviendas, que desarrollen proyectos de vivienda unifamiliares o de propiedad horizontal que exijan adelantos en concepto de abono inicial al comprador, deberán consignar ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial una fianza de garantía que cubra la suma total del valor de los abonos que corresponda a todo el proyecto.

Sobre el particular, consideramos que el tema de las fianzas de garantía que cubran los abonos iniciales de los compradores no está regulado de una manera clara y definida en el proyecto de Ley, lo cual impactaría de una manera negativa al sector de la construcción y posteriormente incidiría sobre el valor final de las viviendas.

De igual manera, existen medidas legales reguladas en el Código Civil de la República de Panamá, para obligar o compeler a las promotoras en caso de incumplimiento, para exigir la devolución de las sumas pagadas en concepto de abonos por las viviendas que se pretendan adquirir, y/o en su defecto, la correspondiente acción de indemnización por daños y perjuicios, en el evento de que la promotora abandone unilateralmente el proyecto. Igual postura, administrativamente la asume la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO).

4. El artículo 17 del Proyecto de Ley se indica que cuando la entrega de una vivienda se retrase seis (6) meses o más por causas imputables a la empresa, esta no podrá efectuar descuento a la suma abonada por el comprador en caso de que este decida retirarse del proyecto. Cuando el retiro sea voluntario, el promotor sólo podrá descontar un 20% de la suma abonada en concepto de gastos de manejo y otros. La industria de la construcción es una de las actividades más pujantes y motor del desarrollo del país. Regular en una Ley, temas que están sujetas a factores cambiantes como el tiempo, que incluso es objeto de un acuerdo de voluntades entre las partes resulta inconveniente e inoperante, en virtud que su incumplimiento está sujeto a conocimiento de las autoridades jurisdiccionales.

No se pueden limitar los porcentajes, más allá de lo consensuado entre las partes, máxime cuando los usos establecen un índice para el manejo del tema, por lo que consideramos que el artículo debe ser eliminado por ser innecesario.

De igual manera, la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO), tiene competencia y facultad para dirimir si la mora en el plazo de entrega de las viviendas es imputable a no al promotor y en caso tal, podrá imponer las sanciones correspondientes.

5. Con respecto al artículo 18 del proyecto en estudio, se establece un condicionamiento al otorgamiento de los permisos de construcción y de ocupación a los promotores de viviendas, si éstos no presentan los planos y proyectos que aseguren el suministro y funcionamiento adecuado y suficiente de los servicios de agua potable y alcantarillado en las viviendas.

No obstante lo anterior, esta materia está regulada en el Acuerdo 116 de 9 de julio de 1996, que dictan disposiciones sobre la construcción, adiciones de estructuras, mejoras, demoliciones y movimientos de tierra en el Distrito de Panamá; que señala entre otras cosas, que para construir, realizar mejoras, adiciones a estructuras, demolición y movimiento de tierra dentro del Distrito de Panamá, se requiere obtener permiso escrito otorgado por la Alcaldía a través de la Dirección de Obras y Construcciones Municipales, quien lo expedirá con base a las disposiciones señaladas por los artículos 1313, 1316, 1320, 1324 del Código Administrativo.

De igual manera, el Decreto 456 de 23 de septiembre de 1998, emitido por la Alcaldía Municipal de Panamá, adopta medidas de procedimiento para expedir los Permisos de Construcción, Demolición, permisos para instalaciones eléctricas, Permisos para instalaciones de aires acondicionados, refrigeración y ventilación, movimiento de tierra en el Distrito de Panamá.

Adicionalmente, las referidas disposiciones legales, le confieren a la Dirección de Obras Municipales la facultad de otorgar los permisos de construcción y de ocupación respectivamente, siempre que los promotores de desarrollo de viviendas, cumplan con los requisitos y procedimientos que indican dichos Acuerdos. Tanto el Ministerio de Vivienda, así como el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales; y otras autoridades competentes, revisan y otorgan sus vistos buenos, cuando estos planos cumplen con los requerimientos necesarios para garantizar el goce pacífico del bien inmueble adquirido y la vida de sus ocupantes, entre ellos, la revisión técnica del suministro eficiente y efectivo del agua potable y alcantarillado, gestión que se realiza previamente al inicio de la construcción o desarrollo del proyecto.

Tanto el Acuerdo 116 de 1996 y el Decreto 456 de 1998, establecen sanciones a aquellas personas o funcionarios que en el cumplimiento de sus funciones incumplan o violen las disposiciones legales que regulen el procedimiento de expedición de los permisos de construcción y de ocupación respectivamente.

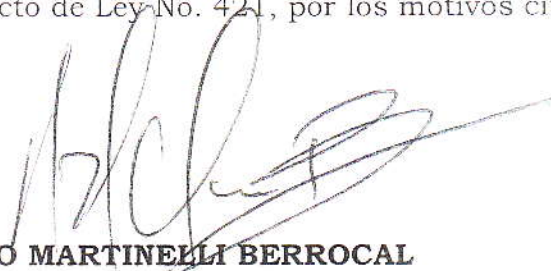
Los Acuerdos reseñados, ciertamente rigen únicamente para el Distrito de Panamá, sin embargo, existen normativas semejantes dictadas por todos los Municipios del país con los mismos criterios para poder llevar a cabo construcciones en esas áreas.

6. Con relación al artículo 19 del proyecto de Ley, el artículo 79 de la Ley 45 de 2007, indica que los contratos de construcciones nuevas deberán expresar el total de las sumas a pagar, así como los casos en que se podrán adoptar ajustes en el precio. En caso de aumento de los costos de materiales de construcción, la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia establecerá los parámetros y los procedimientos técnicos para verificar dichos ajustes.

Como se aprecia, la Autoridad de Protección al Consumidor es la entidad encargada actualmente de verificar y evaluar mediante sus técnicos los ajustes de los precios por el aumento de los materiales de construcción, máxime que esta entidad estatal es la más idónea para considerar estos temas y tiene como uno de sus propósitos la protección de la parte más débil de la relación contractual entre un agente económico y un consumidor.

En efecto, cualquier aumento en el precio total de la venta de una vivienda, el promotor deberá justificarla ante la Autoridad, toda vez que en caso de incumplimiento de este precepto y posterior queja administrativa del consumidor, la empresa podrá ser objeto de una sanción por falta de veracidad en la información como una de las obligaciones primordiales de los proveedores. Tal ajuste siempre está precedido de prueba documentada que lo justifique o no.

Por las razones antes expuestas, reiteramos que vetamos parcialmente por inconveniente el proyecto de Ley No. 421, por los motivos citados en líneas superiores.



RICARDO MARTINELLI BERROCAL
Presidente de la República.