

**CAJA DE AHORROS
RESOLUCIÓN No. 51
de 12 de octubre de 2005**

**La Junta Directiva de la Caja de Ahorros,
en uso de sus facultades legales**

Considerando:

Que el 13 de diciembre de 2000 fue promulgada la Ley 52, que reorganiza la Caja de Ahorros:

Que la referida Ley 52 de 2000, en su Artículo 22, establece las operaciones que puede realizar la CAJA DE AHORROS;

Que, igualmente, conforme el Artículo 47 de la citada Ley 52 de 2000, la CAJA DE AHORROS puede adquirir bienes muebles e inmuebles en pago total o parcial de obligaciones que hayan sido contraídas a su favor, los cuales podrán ser vendidos posteriormente, de acuerdo con los mejores intereses de la Institución;

Que las ventas a las que alude el referido Artículo 47 deben efectuarse conforme al precio comercial en la plaza, previo Avalúo y teniendo siempre en cuenta los mejores intereses de la Institución;

Que actualmente el Artículo 69 de Decreto Ley 9 de 26 de febrero de 1998 y los Acuerdos N° 1-2000 de 16 de febrero de 2000 de la Superintendencia de Bancos, modificado por el Acuerdo 8-2002 de 2 de octubre de 2002, y este a su vez modificado por el Acuerdo N° 04-2005 de 31 de enero de 2005, establecen el plazo para la enajenación de los bienes inmuebles que se hayan adquirido en compensación total o parcial de obligaciones que hayan sido contraídas a su favor. Tal plazo se establece en un (1) año y seis (6) meses, prorrogable por una (1) sola vez hasta por tres (3) años, siempre que dicha prórroga se solicite dentro de los cinco (5) días hábiles anteriores al vencimiento del plazo autorizado.

Que mediante Resolución No. JD No. 17-2001 de 16 de agosto de 2001, se adoptó un Reglamento para la venta de bienes inmuebles reposeídos y mediante Resolución No. JD No. 49-2003 de 20 de agosto de 2003, se adoptó el Reglamento para la venta de bienes muebles reposeídos, que por recomendación del Gerente General y la Junta Directiva, se requiere adoptar un nuevo Reglamento con las condiciones necesarias para la venta de los bienes muebles e inmuebles de la Caja de Ahorros, adquiridos en pago total o parcial de obligaciones y que también incluya a los bienes reposeídos en la cartera de arrendamiento financiero de la Institución, de forma tal que se optimicen las gestiones de ventas de los bienes muebles e inmuebles, cumpliendo con la Ley y los acuerdos de la Superintendencia de Bancos.

Resuelve:

Adoptar un nuevo “Reglamento para la Venta de Bienes Muebles e Inmuebles de la Caja de Ahorros, adquiridos en pago total o parcial de obligaciones que hayan sido contraídas a su favor y aquellos reposeídos en la cartera de arrendamiento financiero”, conforme a los artículos siguientes:

Título Primero

Ámbito de Aplicación del Reglamento

Artículo 1: La venta de los Bienes Muebles e Inmuebles que la CAJA DE AHORROS haya adquirido en pago total o parcial de obligaciones que hayan sido contraídas a su favor y aquellos reposeídos en la cartera de arrendamiento financiero, se regirá por el presente Reglamento, en concordancia con lo dispuesto en el

Artículo 69 del Decreto Ley 9 de 1998, así como los Acuerdos 1-2000, 8-2002 y 04-2005 de la Superintendencia de Bancos.

Título Segundo

De la Venta de Bienes Inmuebles

Capítulo Primero

Del Acto de Venta Pública

Artículo 2: La CAJA DE AHORROS convocará a la celebración de un Acto de Venta Pública de Bienes Inmuebles, los cuales se ofrecerán en forma individual en el mismo Acto.

Si en ese Acto de Venta Pública algún Bien Inmueble no fuese adjudicado por falta de postores o porque las propuestas presentadas no se adecuan al valor comercial en plaza de tales bienes, se procederá a su Venta Directa conforme a lo que se dispone en los artículos 17 y siguientes del presente Reglamento.

Artículo 3: Para los efectos de la Venta Pública, la Junta Directiva fijará el precio base de los bienes inmuebles, con un precio superior a cincuenta mil balboas (B/.50,000.00). En aquellos casos de bienes inmuebles con un precio igual o inferior a cincuenta mil balboas (B/.50,000.00), el precio base será fijado por el Gerente General. En ambos casos, el precio base no será inferior al 100% del precio comercial de la plaza de tales bienes. Este precio comercial en la plaza, será establecido mediante avalúo que realizarán peritos evaluadores de la CAJA DE AHORROS o peritos evaluadores externos a la CAJA DE AHORROS, en este último caso, seleccionados según lo que establece el Reglamento del Sistema de Valuaciones y Selección de Valuadores de la Caja de Ahorros. Podrán tomarse en consideración los valores de una venta rápida reflejados en los avalúos pertinentes.

Artículo 4: Para participar en el Acto de Venta Pública de Bienes Inmuebles de la Caja de Ahorros, los postores deberán presentar la propuesta por escrito, y constituir una Fianza en la forma en que lo establece el Artículo 12 del presente Reglamento.

En los Actos de Venta Pública, no se aceptarán propuestas por Bienes Inmuebles por montos inferiores al precio base fijado por la Junta Directiva o el Gerente General, tal como lo establece el Artículo 3 de este reglamento.

Artículo 5: La convocatoria de los Actos de Venta Pública se hará por medio de tres (3) avisos publicados en uno o más diarios de circulación nacional, con al menos quince (15) días calendarios de anticipación al Acto de Venta Pública contados a partir de la última publicación.

Los avisos en referencia deben incluir lo siguiente:

1. Un cuadro cuyo contenido será:
 - La descripción de los Bienes Inmuebles
 - Precio base según avalúo
 - Precio mínimo a ofrecer establecido por la Junta Directiva o el Gerente General, según sea el caso.

2. La fecha y lugar del Acto.

3. La hora en que se efectuarán las mismas.
4. Requisitos para participar y metodología para la venta.
5. Indicar los nombres y teléfonos de los funcionarios autorizados por el Banco para absolver cualquier consulta de los interesados.

Artículo 6: El Acto de Venta Pública será presidido por el Gerente General de la CAJA DE AHORROS o en su defecto por el Gerente de Grupo Jurídico o el Gerente Ejecutivo de Jurisdicción Coactiva, estando presente el Gerente de Bienes Reposeídos o por otro Gerente que, en este último caso, será designado mediante Resolución expedida por el Gerente General. Igualmente, en el Acto participará un abogado de la Gerencia del Grupo Jurídico quien fungirá como secretario del Acto y un auditor interno. En caso de que el acto de Venta Pública se celebre fuera del área Metropolitana, el Gerente General, si no lo preside, el mismo designará mediante Resolución al Gerente de Grupo Jurídico o al Gerente Ejecutivo de Jurisdicción Coactiva o al Gerente de Bienes Reposeídos o al Gerente Regional correspondiente. En estos casos dichos funcionarios deberán rendir un informe al Gerente General en un término no mayor de cinco (5) días hábiles.

El Gerente General informará los resultados de la Venta Pública, en la siguiente reunión de Junta Directiva.

En los casos antes mencionados se invitará a participar a un auditor de la Contraloría General de la República.

Artículo 7: El Acto de Venta Pública, se llevará a cabo el día, hora y lugar señalados en el Aviso. Los sobres contentivos de la propuesta sólo serán recibidos hasta la hora convenida y quien presida el Acto declarará el inicio del mismo y ordenará la apertura y lectura, en voz alta, de las propuestas recibidas, de acuerdo al orden de llegada.

Parágrafo 1: De todo lo actuado en el Acto de Venta Pública, se dejará constancia en un Acta, que deberá ser elaborada por el Secretario y que deberá contar además con la firma de quien presidió el mismo, de quien actuó como secretario, de los demás funcionarios de la CAJA DE AHORROS que participaron y del auditor de la Contraloría General de la República, si éste concurre al Acto. Los postores podrán firmar igualmente el Acta.

Parágrafo 2: Igualmente, quien presida el Acto de Venta Pública, podrá rechazar aquellas propuestas que no incluyan la documentación que requiere el Artículo 11 de este Reglamento, o no cumpla con los requisitos que exige el Artículo 12.

Artículo 8: El Acto de Venta Pública se declarará desierto con respecto a cada bien inmueble, cuando vencido el término para ello, no se presente ninguna propuesta válida o las presentadas no se hagan por la base establecida por la Junta Directiva o el Gerente General conforme a lo que dispone la Ley, o no se cumplan con los requisitos que exige el presente Reglamento.

Artículo 9: En ese mismo Acto de Venta Pública, se admitirán pujas y repujas sobre los Bienes Inmuebles que sean objetos de más de una postura. En tales casos, quien presida dicho acto podrá solicitar a los participantes que mejoren sus posturas con el fin de obtener un mayor beneficio en precio para la CAJA DE AHORROS.

Artículo 10: Las propuestas deberán presentarse, en sobre cerrado, en original y una copia. El original en papel simple habilitado con los timbres fiscales que cubran el valor que la ley exige.

Artículo 11: Los documentos que deben incluirse en el sobre son los siguientes:

1. La propuesta contentiva de (los) nombre(s), generales del (los) proponente (s), domicilio para notificaciones personales, dirección postal, datos de inscripción del Bien Inmueble por el cual se desea hacer postura, monto de la postura, y forma de pago, además de toda otra documentación exigida en el presente Reglamento.
2. La Fianza de la Propuesta.
3. Carta Promesa de pago o Garantía Bancaria si este fuera el caso

Parágrafo: En el caso de sociedades anónimas u otras personas jurídicas, las mismas deberán incluir en el sobre de propuesta los documentos siguientes:

- Certificado reciente de Registro Público o de la entidad con funciones de registro, según corresponda, en el que se hagan constar la existencia, vigencia y representación legal de la sociedad o persona jurídica en ejemplar original.
- Copia Autenticada de Acta de la Sesión de Junta Directiva o el Organismo Directivo de la Sociedad o Persona Jurídica de que se trate, según sea el caso, Certificación del Secretario de la misma o del Dignatario al que corresponda la función de certificar lo que conste en actas, en la cual se haga constar que la persona que representa a la Sociedad o Persona Jurídica, en el Acto de Venta Pública, ha sido facultada por la Junta Directiva u Organismo Directivo correspondiente para tal fin, con señalamiento de la sesión en que se confirió el poder o con Certificación del Registro Público o del Registro Oficial correspondiente que acredite la existencia del poder de quien actúe como representante de la misma.

Artículo 12: La Fianza de propuesta a la que se alude en el artículo anterior, no podrá ser menor de diez (10%) por ciento del valor de la propuesta.

La Fianza puede constituirse mediante:

- a. Fianza emitida por Afianzadoras o Compañías de Seguros autorizadas por la Contraloría General de la República, para expedir fianzas a favor de entidades del Estado.
- b. Títulos de Crédito del Estado.
- c. Garantías Bancarias emitidas por Bancos Oficiales o por los demás Bancos de Licencia General, autorizados por la Superintendencia de Bancos.
- d. Cheque de Gerencia o Cheque Certificado, emitidos por los Bancos Oficiales o por los demás Bancos de Licencia General expedido por la Superintendencia de Bancos.

Artículo No. 13: Quien sea el adjudicatario de un Bien Inmueble deberá cancelar el precio del mismo de acuerdo a las siguientes condiciones:

- a. En caso de que la compra sea al contado, deberá cancelar el valor del mismo, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, a la fecha de notificación de la resolución que le adjudique definitivamente la finca.
- b. Si la cancelación es garantizada con una Carta Promesa de Pago de un banco de la localidad, o mediante Garantía Bancaria, en la misma debe indicarse, que el pago será efectivo al momento en que se inscriba la Escritura de venta correspondiente en el Registro Público.

En todo caso, en el Contrato de Compraventa se estipulará, como causal de disolución, el que tales documentos (Carta Promesa de Pago o Garantías Bancarias) no sean honradas por el banco emisor.

- c. Si la compra de un Bien Inmueble, se va a realizar mediante un préstamo hipotecario otorgado por la CAJA DE AHORROS, la propuesta deberá ir acompañada de una carta que acredite la aprobación del préstamo por parte de la CAJA DE AHORROS.

Artículo 14: En caso de que un adjudicatario no cancele el precio ofrecido por el bien en el Acto de Venta Pública, dentro del término establecido en el artículo anterior o desista de la compra del bien la CAJA DE AHORROS ejecutará para sí la Fianza de Propuesta.

La Junta Directiva o el Gerente General, según sea el caso, previa solicitud del adjudicatario, con su debida sustentación, podrá devolver la Fianza de la Postura, siempre y cuando la misma sea antes de la Adjudicación Definitiva.

Sección I

De las adjudicaciones

Artículo 15: El funcionario que presida el Acto Público, cumplidas las formalidades establecidas en este reglamento, adjudicará provisionalmente dentro del mismo, los bienes por los cuales se recibieron posturas, a quien haya hecho la mejor propuesta o contrapropuesta en precio, siempre y cuando la misma no sea inferior al cien por ciento (100%) del precio base según avalúo actualizado del bien, el cual debe reflejar su precio comercial en la plaza, previamente autorizado por la Junta Directiva o la Gerencia General, según sea el caso.

Artículo 16: En caso de rechazo de la propuesta adjudicada por la Junta Directiva o del Gerente General, se notificará a los postores a través de la Gerencia de Bienes Reposeídos mediante comunicación escrita o correo certificado en la forma prevista en el Artículo 25, y la propiedad ingresará nuevamente al listado de venta.

Artículo 17: La Junta Directiva o el Gerente General, se reserva la facultad, según sea el caso, de aprobar o no cesiones de derechos adjudicados de un Bien Inmueble dentro del Acto Público a un tercero, aprobar cambio de método de pago debidamente sustentado por el postor y la inclusión o eliminación de uno de los postores con la debida presentación escrita de la anuencia de los postores involucrados. Tales cesiones podrán ser aceptadas siempre y cuando se comuniquen a la CAJA DE AHORROS con anterioridad a la confección de la Escritura Pública contentiva del Contrato de Compraventa.

Capítulo Segundo

De las Ventas Directas

Artículo 18: La CAJA DE AHORROS procederá a vender de forma directa todos aquellos Bienes Inmuebles adquiridos en pago total o parcial de obligaciones que hayan sido contraídas a su favor y que no hubiesen sido objeto de Adjudicación Definitiva luego de efectuado el Acto de Venta Pública.

Para tales efectos, la CAJA DE AHORROS podrá divulgar el ofrecimiento de esos Bienes Inmuebles, con sus detalles, a través de cualquier medio de información disponible, incluyendo telefax o medios electrónicos (página web, correo electrónico o Internet).

Artículo 19: Las propuestas para adquisición de Bienes Inmuebles que sean ofrecidos a través de Actos de Venta Directa se presentarán por escrito en sobres cerrados, en cualquier día hábil. Los sobres serán abiertos, salvo que la Gerencia General disponga otra cosa, los días 10 y 25 de cada mes, en las oficinas de la Gerencia de Grupo Jurídico, con la participación de los funcionarios a que hace referencia el Artículo 6. En el caso de que los días 10 o 25 del mes coincidan con días no laborables, el acto de apertura de sobres se celebrará el día hábil inmediatamente siguiente.

Parágrafo: No obstante lo anterior, la Gerencia General podrá autorizar a la Gerencia Ejecutiva de Jurisdicción Coactiva, la celebración de ferias para la disposición de Bienes Inmuebles que sean ofrecidos a través de Actos de Venta Directa. En estos casos las propuestas podrán ser presentadas en los formularios que la Caja de Ahorros proporcione y la actividad ferial podrá celebrarse en cualquier día que la Gerencia General disponga. Las propuestas serán recibidas independientemente de su monto, aunque la Caja de Ahorros se reserva el derecho de adjudicarle el inmueble conforme a sus mejores intereses.

En estos casos, no se exigirá la presentación de Fianza de Propuesta, ni Carta Promesa de Pago, ni Garantías Bancarias. Adjudicado el bien por parte de la Gerencia General se le concederá al proponente un término de cinco (5) días, para cumplir con lo que establece el Artículo 11 con relación a la Fianza de Cumplimiento, y forma de pago del bien a adquirir.

Artículo 20: Para los Actos de Ventas Directas se exigirá a los participantes o proponentes los mismos requisitos establecidos en los Artículos 10, 11 y 12 de este Reglamento, salvo por lo dispuesto en el parágrafo del Artículo 18 para los casos de las ferias.

Igualmente se aplicará el procedimiento que señalan los Artículos 7, 8, 9, 13, 14 y 17 del presente Reglamento, salvo por lo dispuesto en el parágrafo del Artículo 18 para los casos de las ferias.

Artículo 21: La venta de tales bienes inmuebles se efectuará a toda persona natural o jurídica que ofrezca comprarlos por un valor no inferior al 75% del avalúo actualizado del bien, el cual debe reflejar su precio comercial en la plaza, y si hubiesen varias personas interesadas en la adquisición del mismo la venta se hará a la que ofrezca el precio más alto.

Artículo 22: La Junta Directiva o el Gerente General, según corresponda, se reserva la potestad de rechazar, solicitar la mejora del precio o adjudicar definitivamente la propuesta presentada.

Artículo 23: En caso de rechazo de la adjudicación se notificará a los postores a través de la Gerencia de Bienes Reposeídos mediante comunicación escrita o correo certificado en la forma prevista en el Artículo 24, y la propiedad ingresará nuevamente al listado de venta.

En caso de que se solicite mejorar el precio ofrecido, la Gerencia de Grupo Jurídico a través de la Gerencia de Bienes Reposeídos, será la encargada de hacer los trámites correspondientes. Si el proponente acepta lo solicitado por la Junta Directiva o el Gerente General, según corresponda, se confeccionará la Resolución de Adjudicación Definitiva. De no aceptar el proponente lo solicitado por la Junta Directiva o el Gerente General, según sea el caso, la propiedad ingresará nuevamente al listado de venta.

Artículo 24: Para los efectos de lograr, en forma perentoria, la venta directa de Bienes Inmuebles adquiridos en pago total o parcial de obligaciones contraídas a favor de la CAJA DE AHORROS y aquellos reposeídos en la cartera de arrendamiento financiero, ésta podrá celebrar, cuando la misma lo juzgue necesario, contratos con empresas de bienes raíces para que promuevan y obtengan la venta de los mismos por un valor no inferior al 75% del precio base según avalúo actualizado del bien, el cual debe reflejar su precio comercial en la plaza.

Artículo 25: El Adjudicatario será notificado de la Resolución de Adjudicación Definitiva, ya sea que se trate de un Acto de Venta Pública o de un Acto de Venta Directa, de forma personal. Pero si tal forma de notificación no fuese posible y así se hiciese constar por medio de Informe del funcionario notificador, la misma se efectuará por medio de comunicación escrita en la cual se le pondrá en conocimiento al Adjudicatario de lo resuelto. En este caso, la notificación se considerará efectuada desde que tal comunicación sea entregada en el domicilio declarado por el Adjudicatario en su propuesta. También podrá considerarse notificado el adjudicatario desde la referida comunicación escrita sea enviada por medio de correo certificado a la dirección postal declarada por el comprador en su propuesta. En tal caso la notificación se considerará efectuada desde que la oficina de correos correspondiente expida recibo en el que deje constancia que recibió la correspondencia dirigida al referido comprador.

Artículo 26: Luego de lo estipulado en el artículo anterior, si el adjudicatario no cumple con los términos establecido en este Reglamento para el pago de su propuesta, se procederá a la revocatoria de la Adjudicación por parte de la Junta Directiva o el Gerente General, según corresponda, quien igualmente decidirá la ejecución de la fianza de propuesta a favor de la Caja de Ahorros, procediéndose luego de notificada esta decisión, a incluir el bien nuevamente en el listado de venta.

Para los efectos de la notificación de la resolución de revocatoria de la adjudicación se procederá en la misma forma que la antes mencionada para la notificación de la adjudicación.

Título Tercero

De La Venta de Bienes Muebles

Ámbito de Aplicación

Artículo 27: Para la Venta de Bienes Muebles se aplican las mismas normas establecidas para Venta Directa en el capítulo II del Título II.

Parágrafo: No obstante lo anterior, tratándose de las ventas directas, las aperturas de sobres se efectuarán únicamente los días 15 de cada mes.

Título Cuarto

Otras Disposiciones

Artículo 28: Los Bienes Muebles adquiridos en pago total o parcial de obligaciones contraídas a favor de la Caja de Ahorros y aquellos repositados en la cartera de arrendamiento financiero, deben promocionarse de forma expedita para su venta y de esa manera evitar deterioro y la depreciación y poder lograr con esto mayor recuperación de los créditos. La responsabilidad de las ventas recaerá en la Gerencia de Grupo Jurídico, específicamente en la Gerencia de Bienes Repositados, salvo que el Gerente General haga otra designación mediante Resolución.

Artículo 29: La venta de Bienes Muebles se efectuará a toda persona natural o jurídica que ofrezca comprarlos por un valor no inferior al 75% del avalúo actualizado que debe reflejar el valor de los bienes en la plaza y si hubiesen varias personas interesadas en la adquisición de los mismos, la venta se hará a la que ofrezca el precio más alto.

Artículo 30: La Junta Directiva o el Gerente General de la Caja de Ahorros podrá en su momento aceptar las ventas de Bienes Muebles a posturas inferiores al 75% del avalúo siempre y cuando dicho valor no sea menor de 50% del avalúo del Bien Mueble.

Artículo 31: La Caja de Ahorros podrá optar por financiar la compra de Bienes Muebles.

Título Quinto

Disposiciones Finales

Artículo 32: Las normas de procedimiento administrativo en materia fiscal previstas en el Libro VII del Código Fiscal serán aplicables con relación a los actos administrativos definitivos que profieran las autoridades de la CAJA DE AHORROS en la adjudicación de Bienes Muebles o Inmuebles repositados.

Artículo 33: Se entiende como parte de este Reglamento, los Procedimientos Administrativos de Bienes Repositados, los cuales se anexan.

Artículo 34: La presente Resolución deja sin efecto la Resolución No. JD17-2001 de 16 de agosto de 2001 y la No. 49-2003 de 20 de agosto de 2003, así como cualquier otra disposición que le sea contraria.

Artículo 35: Esta Resolución comenzará a regir a partir de su publicación en la Gaceta Oficial.

Dada en la ciudad de Panamá, a los doce (12) días del mes de octubre del año dos mil cinco (2005).

Rogelio Alemán
Presidente

Luis Carlos Cabezas
Secretario