

**Resolución No JD 11- 2006**  
**de veintidós (22) .de junio .de dos mil seis (2006)**  
**La Junta Directiva de la Caja de Ahorros, en uso de sus facultades legales,**  
**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que, mediante Ley 52 de 13 de diciembre de 2000 se reorganiza la Caja de Ahorros.

**SEGUNDO:** Que en el proceso de los financiamientos de obras de construcción, existe la necesidad de reglamentar las Inspecciones para determinar el avance de una obra, a fin de aprobar o desaprobar una cuenta, que implique el desembolso de un préstamo.

**TERCERO:** Que entre las actividades que realiza la Caja de Ahorros, se ejecutan una serie de proyectos que coadyuvan a desplegar la función de intermediación financiera y las funciones fiduciarias que lleva a cabo dicha Institución y para la adecuada determinación de los desembolsos del dinero del financiamiento de construcción aprobado, se requiere además de los funcionarios idóneos con que cuenta la Institución, del auxilio de personal idóneo particular, que verifique el avance respecto a las obras en los proyectos, y dictamine, si los desembolsos solicitados se ajustan al avance real en las construcciones que comprenden el proyecto que originó el préstamo y que la obra refleja el diseño arquitectónico indicado en los planos, así como las especificaciones y documentos complementarios.

**CUARTO:** Que además de verificar el avance de la obra, el inspector debe requerir tanto del ingeniero residente, como del inspector de calidad y demás profesionales idóneos cualquier información relacionada con el desarrollo de la obra.

**QUINTO:** Que, en razón de lo anterior, se requiere dictar el Reglamento para el Sistema de Inspecciones de avances de obras producto de operaciones financieras.

**Resuelve:**

**Adoptar el Reglamento para el Sistema de Desembolsos Avances de Obras  
 Producto de Operaciones Financieras y Selección de Inspectores Idóneos,  
 conforme a las siguientes disposiciones:**

**Capítulo I**

**Sobre el Sistema de Inspecciones**

**Artículo 1 (GENERALIDADES):**

Estos requisitos están dirigidos a Regular las Inspecciones que se realicen para los créditos de los programas de financiamiento de la Caja de Ahorros, y para las actividades que realice dicha Institución en su función de Intermediario Financiero o en el cual funja como agente Fiduciario.

**A. Aclaración de Términos:**

Siempre que se indique idoneidad, a dicho concepto debe dársele el alcance que le atribuye la ley 15 del 26 de enero de 1959 y sus reformas.

Lo anterior es necesario en cuanto no todo profesional de la Ingeniería y Arquitectura idóneo puede realizar lo que aquí se reglamenta.

A.1 Inspector (es) de avance de obra: Persona Natural idónea según la Ley 15 de 1959 y su reformas o jurídica autorizada por la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura para la actividad de Inspección de Obra, la cual es autorizada por la Caja de Ahorros para inspeccionar la obra y determinar el porcentaje (%) realmente construido de acuerdo a los planos aprobados y demás documentos contractuales, de acuerdo al cronograma y flujograma de trabajo

A.2 Inspección de avance de obra consiste en:

1. Verificar el cumplimiento de Capítulo III ( Requisito de los desembolsos ) y el Capítulo IV (Condiciones Generales) del Reglamento de la Caja de Ahorros sobre Financiamientos de Préstamo para la Construcción de Viviendas vigente al momento de la Inspección.
2. Comprobar que la suma solicitada a desembolsar corresponda al valor de los trabajos ejecutados según el diseño Arquitectónico de los planos de construcción aprobados por las autoridades correspondiente y que hacen parte del Contrato de Construcción y de Préstamo con la Caja de Ahorros.
3. Verificar que la construcción cumpla con todas las disposiciones de construcción legales vigentes.
4. Confirmar que estén vigentes todas las fianzas, bonos y demás documentos que están garantizando y protegiendo la obra.
5. Exigir al contratista la aprobación de parte de la Compañía de Seguros que emitió la fianza de cumplimiento de Contrato, el desglose de las actividades de construcción, cuando estas difieren en su valor relativo con el que establece el Reglamento de la Caja de Ahorros sobre Financiamiento de Préstamos para la Construcción de viviendas vigente al momento de la Inspección.
6. Exigir al contratista la aprobación por parte de la Compañía de Seguros que emitió la Fianza de Cumplimiento del Contrato, del cronograma de construcción y darle seguimiento.
7. Comunicar oportunamente a la compañía que emitió la Fianza de Cumplimiento de Contrato y otras fianzas, cualquier incumplimiento del contrato, especialmente cuando se trate de atraso de la obra según el cronograma de construcción aprobado o de paralización parcial o total de la obra.
8. Comprobar que los cambios introducidos EN LA OBRA estén debidamente aprobados de común acuerdo con el dueño de la obra, la Caja de Ahorros y la Compañía de Seguros que emitió la fianza de cumplimiento de contrato y debidamente aprobados por las autoridades que expidieron los respectivos permisos de construcción cuando el cambio lo amerite por disposiciones legales vigentes.
9. Verificar que los cambios del contrato de financiamiento con la Caja de Ahorros estén debidamente aprobados por esta Institución.
10. Presentar su informe en los flujogramas establecidos en los anexos 3-A y 3-B.

**Parágrafo** El Inspector podrá llamar la atención y no recomendar el desembolso si al momento de la inspección de avance de obra, comprueba que no se cumplen con los

planos, especificaciones o cualquier otra exigencia del contrato de préstamos y sus documentos complementarios.

El inspector queda facultado para pedir los informes pertinentes, tanto al ingeniero residente, como al inspector de calidad, así como a los ingenieros mecánicos eléctricos y técnicos afines, que realizan labores especializadas en la obra.

El inspector no será responsable de la calidad de la obra, que no pudo observar al momento de la inspección de avance, sin perjuicio de las observaciones, sugerencias y rechazo que pueda hacer en protección de los intereses de la Caja de Ahorros, incluyendo la suspensión del desembolso de acuerdo con el avance de obra encontrado.

El dueño de la obra deberá tener un inspector responsable de la calidad de las obras de construcción realizadas, el cual deberá cooperar con el inspector de avance de obra.

**A.3 Empresa Inspector de avance de obra:** Persona jurídica autorizada por la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura para realizar la actividad de Ingeniería y Arquitectura materia de la inspección de avance de obra.

**A.4.Cronograma:** Es el esquema que elabora el contratista o constructor en el que se detallan las actividades y el tiempo en que se desarrollarán las mismas hasta concluir la obra.

**A.5 Flujiograma:** Consiste en el detalle de las actividades y los costos monetarios de las mismas.

## **Artículo 2 (INSPECCIÓN):**

### **A. Ejecución**

#### **A.1. La Inspección se efectuará:**

- a) Por personas naturales o personas jurídicas legalmente establecidas en el país, que cuenten con idoneidad para ejercer la profesión u oficio materia de la construcción debidamente autorizado por la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura, (**en adelante los Inspectores o Empresas Inspectoras**), los cuales deberán acreditar en la Caja de Ahorros, una experiencia mínima de 5 años en el campo de las Inspecciones Financieras a Proyectos similares realizados en la República de Panamá, y obtener la autorización de la Caja de Ahorros.

La idoneidad de estas personas deberá ser acreditada en la forma establecida en el Capítulo Segundo de este Reglamento, y se deberá aportar copia autenticada del documento que acredite la idoneidad.

No se aceptarán Inspecciones hechas a través de interpuesta persona o empresas Inspectoras. Sólo podrán firmar la Inspección quien la hubiese ejecutado.

En los casos de personas jurídicas, pueden firmar conjuntamente el que hizo la Inspección y el Representante Legal de la empresa. El que infrinja esta disposición perderá su condición de Inspector autorizado por la Caja de Ahorros.

### **B. Tipo de Bienes a Inspeccionar**

Los tipos de obras a Inspeccionar pueden ser:

- a. Bienes Inmuebles en construcción. En estos casos la construcción puede ser unifamiliar, multifamiliar, proyecto colectivo de viviendas unifamiliar y comerciales.
- b. Bienes Inmuebles parcialmente construidos.
- c. Bienes Inmuebles a refaccionar (reparar) o a remodelar
- d. Bienes Inmuebles a ampliar.
- e. Bienes Inmuebles en los cuales la Caja de Ahorros realice alguna actividad en ejercicio de su función de Intermediario Financiero o en el cual funja como ente fiduciario.

### C. MÉTODOS

Los métodos, procedimientos y técnicas a aplicar, deben ser los universalmente aceptados en la profesión materia del peritaje, para emitir un dictamen objetivo y coherente con los métodos, procedimientos y técnicas utilizados, una vez se haya verificado el bien u obra objeto de la Inspección.

#### **Artículo 3 (INFORMACIÓN REQUERIDA):**

El informe de Inspección debe contener, al menos:

- a) Descripción del bien u obra inspeccionada.
- b) Lugar de la Inspección.
- c) Fotos de las actividades construidas.
- d) Informe que detalle el porcentaje de avance de la obra, así como indicar en los formularios que suministrará la Caja de Ahorros, el monto a desembolsar de acuerdo con el avance de la obra y el acumulado de los desembolsos a la fecha de la presentación del informe.
- e) Constancia de:
  1. Que todas las fianzas estén vigentes.
  2. Que la construcción cumple con los permisos exigidos por las autoridades correspondientes.
  3. Que el dueño, Caja de Ahorros y la Compañía de Seguros que emitió la fianza de cumplimiento de contrato y las autoridades correspondientes han aprobado los cambios que se han realizado.
  4. Que el Cronograma de construcción y el desglose de actividades están vigentes y aprobados por la Compañía de Seguros que emitió la fianza de cumplimiento de contrato, el dueño y la Caja de Ahorros.
  5. Que se le ha comunicado oportunamente a la Compañía de Seguros que emitió la fianza de cumplimiento de contrato, en relación al atraso, cambios e incumplimientos del contratista.
  6. De cualquier comunicación escrita relacionada con la construcción, enviada al dueño, contratista y compañía de seguros.
  7. Que se ha Informado a la Caja de Ahorros sobre cualquier tipo de incumplimiento tanto del dueño de la obra, como del contratista y sub-contratista de las obligaciones de carácter técnico, legal contenidas en el contrato, así como en los planos y especificaciones aprobadas.
  8. Que se ha informado a la Caja de Ahorros sobre el uso de cualquier material o ejecución de trabajo que no se ajuste a los planos y especificaciones, o incumplimiento de las reglamentaciones o leyes vigentes que puedan afectar de alguna forma la ejecución de la obra, según los contratos, planos especificaciones y cronograma aprobados por la Caja de Ahorros.
  9. Que se ha informado a la Caja de Ahorros de cualquier cambio en lo aprobado en el contrato de préstamo con la Caja de Ahorros.
  10. Que se ha informado a la Caja de Ahorros de cualquier tipo de atraso o abandono de la obra.

11. Todos los informes deben estar debidamente sellados con el sello del profesional idóneo.
12. Recomendaciones.

**Artículo 4 (VIGENCIA DE LAS INSPECCIONES):**

La vigencia de los inspecciones será hasta la culminación de la obra o hasta cuando la Caja de Ahorros lo determine. En caso de vencimiento del periodo de reconocimiento del inspector durante la vigencia una labor de inspección, el mismo continuará obligado en los términos de este reglamento.

**Capítulo II  
Sobre el Sistema de Selección de Inspectores**

**Artículo 5 (REGISTRO):**

La Gerencia Técnica de la Caja de Ahorros abrirá y llevará un Registro de personas naturales o jurídicas reconocidas como idóneas para realizar Inspecciones para la Caja de Ahorros.

**Artículo 6 (REQUISITOS):**

Para el Registro se requiere lo siguiente:

1. Solicitar el permiso correspondiente mediante Memorial presentado en papel habilitado de conformidad con lo que dispone las leyes fiscales que reglamentan la materia, dirigido a la Gerencia General de la Caja de Ahorros.

El referido Memorial debe contener el nombre o razón social del Inspector o empresa Inspector, así como su cédula de identidad o datos registrales, la ubicación de sus oficinas, teléfonos y otra información necesaria para su ubicación.

2. Presentar adjunto al citado Memorial los siguientes documentos:

a) Si se trata de persona jurídica:

- a.1. Certificado de inscripción, de fecha reciente, de la empresa en el Registro Público, donde se determine quién o quienes pueden fungir como Representante Legal de la sociedad, así como copia del Pacto Social.
- a.2. Certificación del Ministerio de Comercio e Industrias indicando que la empresa tiene registrada entre sus actividades comerciales, la de realizar Inspecciones de bienes inmuebles.
- a.3. Hoja de vida de las personas naturales que actuarán como Inspectores en representación de la persona jurídica, los cuales deberán ser empleados permanentes de la persona jurídica de que se trate, junto con autorización presentada personalmente, o notariada, por el Representante Legal de la persona interesada, autorizando a la Caja de Ahorros la verificación de la información

allí contenida. El suministro de información falsa dará lugar al rechazo de la solicitud.

La persona jurídica de que se trata debe contar con al menos un (1) profesional idóneo en el ramo donde se requiere la inspección, y tratándose de inspección financiera de Obras de arquitectura, debe contar con al menos un (1) profesional idóneo en la rama de Ingeniería Civil o Arquitectura. Por tanto se debe aportar junto al memorial copia autenticada del documento que acredite la idoneidad.

- a.4. Comprobación de la experiencia en la actividad de Inspección de la(s) personas naturales responsables de la Inspección. Esta comprobación debe ser mediante certificación de los usuarios, expedidas dentro de los últimos cinco (5) años previos a la fecha de la solicitud.
  - a.5. Copia del Registro de la Empresa ante la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura debidamente autenticado el cual debe estar vigente si es persona jurídica.
  - a.6. La Persona Jurídica no podrá presentar informes de inspección de obras sino están firmados por el profesional idóneo que registró con su solicitud de permiso de inspección de avance de obra ante la Caja de Ahorros, al menos que previamente haya solicitado el cambio de profesional idóneo y la Caja de Ahorros lo haya aprobado.
- b) Si se trata de una persona natural:
- b.1. Copia de la cédula de identidad personal .
  - b.2. Copia autenticada del documento que acredite la idoneidad.
  - b.3. Hoja de vida junto con autorización presentada personalmente por el interesado o notariada, autorizando a la Caja de Ahorros la verificación de la información allí contenida.
  - b.4. Comprobación de la experiencia en la actividad de Inspección. Esta comprobación debe ser mediante certificación escrita en originales de los usuarios, especialmente de entidades bancarias, expedidas dentro de los últimos cinco (5) años previos a la fecha de la solicitud.
  - b.5. Certificado de idoneidad de la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura debidamente autenticado si es persona natural.

Las personas naturales que aspiren se les autorice actuar como Inspectores en la Caja de Ahorros deberán presentar carta, personalmente o notariada, autorizando a la Caja de Ahorros a verificar la información suministrada. El suministro de información falsa dará lugar al rechazo de la solicitud.

3. Incluir en el citado Memorial que se comprometen a realizar las Inspecciones de acuerdo con los requisitos generales de Inspecciones de la Caja de Ahorros previstos en el Capítulo Primero de esta Resolución, los cuales aceptan conocer.

4. El Memorial debe igualmente indicar que las Inspecciones que efectúe el Inspector o empresa Inspectoras son de uso exclusivo de la Caja de Ahorros y que el Inspector o empresa Inspectoras se obligan a no utilizar los mismos para beneficio propio o de terceros, o divulgar el contenido del mismo, asumiendo en este sentido las obligaciones de reserva bancaria en igual forma que la propia Caja de Ahorros.

5. La Junta Directiva de la Caja de Ahorros podrá requerir como requisito previo para el registro como Inspector – persona natural - o empresa Inspectoras – persona jurídica - autorizada por la Caja de Ahorros, una póliza que cubra la responsabilidad profesional del Inspector o la empresa Inspectoras, de acuerdo a los términos, condiciones y montos que la Junta Directiva considere apropiados y suscribir un acuerdo de confidencialidad.

Tanto en el caso de las personas naturales como de las jurídicas se requiere que al menos tres (3) de las certificaciones que se aporten sean expedidas en original preferentemente por Bancos de Licencia General, establecidos en Panamá, que den cuenta de la prestación satisfactoria de servicios por parte de la empresa solicitante.

#### **Artículo 7 (RECONOCIMIENTO):**

El Reconocimiento como Inspector(es), sean personas naturales o jurídicas, lo aprueba la Junta Directiva mediante Resolución que será notificada debidamente al interesado.

Igualmente se dará cuenta de lo resuelto a la Gerencia Técnica para el registro correspondiente, una vez la Resolución en referencia quede en firme.

Este reconocimiento tendrá una duración de dos (2) años a partir de la fecha de la Resolución que otorga el reconocimiento. Cumplido dicho periodo el Inspector o empresa Inspectora presentará nuevamente otro memorial de solicitud para considerar la Renovación del Reconocimiento como Inspector otorgado originalmente, aportando en dicho memorial los mismos documentos exigidos por el artículo 6 del Capítulo II, sobre sistema de Selección de Inspectores del presente Reglamento, pero actualizados con fecha no anterior a un mes contado a partir de la presentación del memorial de Renovación.

La Junta Directiva de la Caja de Ahorros revisará el reconocimiento concedido originalmente y los documentos aportados con la solicitud de Renovación, determinando si renueva o se abstiene de renovar el Reconocimiento como Inspector, indicándole al afectado las razones. Tal decisión debe ser comunicada a la Gerencia Ejecutiva Técnica para la actualización del Registro correspondiente.

#### **Artículo 8 (INCOMPATIBILIDADES):**

Los Inspectores de bienes inmuebles, autorizados por la Caja de Ahorros, no podrán actuar como Inspectores para un caso en particular, cuando se trate de personas (Inspectores) que actúen o hayan actuado durante los doce (12) meses inmediatamente anteriores, como agentes de intermediación de esos bienes inmuebles, o que actúen como tales durante los seis (6) meses siguientes a la Inspección. Tal incompatibilidad se extiende a las personas (Inspectores) que pertenezcan al mismo Grupo Económico de la persona/empresa que promueva la obra.

Los inspectores bajo ninguna circunstancia deberán desempeñar funciones propias de capataz, ni atribuciones de contratista y tampoco podrán intervenir en la administración de la obra inspeccionada.

#### **Artículo 9 (FACULTADES DE LA CAJA DE AHORROS):**

La Caja de Ahorros se reserva el derecho de aprobar o rechazar cualquier solicitud de Reconocimiento como Inspector, si la persona natural o jurídica no reúne los requisitos necesarios para la ejecución eficaz, a juicio de la Caja de Ahorros, de las Inspecciones a que se refiere esta Resolución o por cualquier otra razón. Por otra parte, la Caja de Ahorros se obliga a dictar la Resolución que otorga o rechaza el reconocimiento correspondiente dentro del término de treinta (30) días hábiles.

Contra dicha Resolución, el afectado podrá solicitar Reconsideración ante la Junta Directiva de la Caja de Ahorros, Órgano éste que deberá dar respuesta a la Reconsideración dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la solicitud.

Cualquier persona que hubiese sido Reconocida y registrada como Inspector autorizado por la Caja de Ahorros puede perder dicha condición si deja de cumplir los requisitos exigidos para su Reconocimiento y registro en los términos de la presente Resolución. En este último caso, la Junta Directiva previa propuesta del Gerente General, emitirá la Resolución correspondiente en la que retira el Reconocimiento al valuator de que se trate y ordena la eliminación del registro.

La persona natural o jurídica que obtenga su respectivo Reconocimiento para realizar Inspecciones en los programas de financiamiento de la Caja de Ahorros, según lo dispuesto en esta Resolución, será responsable por todos los daños y perjuicios que ocasionen a la Caja de Ahorros y a terceras personas por motivo de las Inspecciones realizadas.

Los honorarios y los gastos de las Inspecciones podrán ser pactados libremente entre el Inspector y la persona obligada a presentar la Inspección a la Caja de Ahorros, y correrán

por cuenta de esa persona, salvo en el caso de que haya sido la propia Caja de Ahorros la que haya contratado al Inspector.

La Caja de Ahorros se reserva el derecho de aceptar o no una Inspección y/o de hacer verificaciones posteriores, así como el derecho de realizar Inspecciones a través de los funcionarios idóneos que laboren en la Institución. Las Inspecciones que realicen los funcionarios de la Caja de Ahorros seguirán, como mínimo, las disposiciones contenidas en el Capítulo I del presente Reglamento.

**Artículo 10 (CAUSALES DE RESOLUCIÓN):**

Serán causales de resolución de la autorización para realizar Inspecciones en los programas de financiamiento de la Caja de Ahorros, y en los que la Institución realice su función de Intermediario Financiero o cuando funja como agente Fiduciario, las siguientes:

- a) El incumplimiento de cualquier disposición de la presente Resolución.
- b) El incumplimiento de alguno de los Requisitos Generales de Inspecciones de la Caja de Ahorros, según lo establecido en esta Resolución.
- c) La transferencia no autorizada del Reconocimiento para la realización de Inspecciones en los programas de financiamiento de la Caja de Ahorros.

**Artículo 11 (RESPONSABILIDAD):** Los Inspectores y las empresas inspectoras serán responsables legalmente ante la Caja de Ahorros y los terceros, incluir en sus informes información falsa o inexacta, así como por hacer uso indebido de los mismos.

**Artículo 12:** Forma parte integrante de este reglamento El Capítulo III (Requisito de los desembolsos ) y el Capítulo IV (Condiciones Generales) del Reglamento de la Caja de Ahorros sobre Financiamientos de Préstamo para la Construcción de Viviendas vigente al momento de la Inspección, así como 3-A y 3-B..

### **Capítulo III**

#### **Disposiciones Finales**

**Artículo 13 (VIGENCIA):**

La presente Resolución entrará a regir a partir de su publicación en la Gaceta Oficial.

Dada en la ciudad de Panamá, a los veintidós (22) días del mes de junio del año dos mil seis (2006).

**PUBLIQUESE Y CÚMPLASE.**

**EL Presidente,**

Rogelio Alemán

**El Secretario,**

Luis Carlos Cabezas