



JUNTA DIRECTIVA

Resolución JD No. 07-2024
De 20 de noviembre de 2024

Por la cual se aprueban modificaciones al Reglamento de Venta de Bienes Adquiridos de la Caja de Ahorros.

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

Considerando:

Que el numeral 1 del artículo 15 del Texto Único de la Ley 52 de 13 de diciembre de 2000 (Orgánica de la Caja de Ahorros), ordenado por la Ley 78 de 20 de marzo de 2019, establece que la Junta Directiva tiene la facultad de dictar los reglamentos internos y las políticas que estime pertinentes.

Que el artículo 51 de la Ley 52 de 13 de diciembre de 2000 (Orgánica de la Caja de Ahorros), ordenado por la Ley 78 de 20 de marzo de 2019, dispone que la Junta Directiva de la Caja de Ahorros deberá dictar los reglamentos para la venta de bienes muebles e inmuebles que la entidad adquiera en pago total o parcial de obligaciones que hayan sido contraídas a su favor.

Que, con motivo de las nuevas estrategias y planes de acción, aprobadas para la venta de los bienes adquiridos en cartera, se hace necesario derogar el contenido de la Resolución JD No.01-2022 de 12 de abril de 2022, mediante el cual se aprobó el Reglamento de Venta de Bienes Adquiridos de la Caja de Ahorros y expedir un nuevo reglamento para la venta de bienes adquiridos de la Caja de Ahorros.

Que por todo lo anterior,

Resuelve:

Aprobar la revisión integral y los cambios al Reglamento de Venta de Bienes Adquiridos de la Caja de Ahorros, contenido en la Resolución JD No.01-2022 de 12 de abril de 2022, conforme a los siguientes artículos:

Capítulo Primero
Disposiciones Generales

Sección I
Ámbito de Aplicación del Reglamento

Artículo 1: Las disposiciones del presente reglamento, serán aplicadas a la venta de los bienes adquiridos por Caja de Ahorros en pago total o parcial de créditos insolutos, bajo cualquier modalidad, en adelante denominados los bienes adquiridos, de conformidad con las disposiciones del Decreto Ley 2 del 22 de febrero del 2008 (Ley Bancaria) y acuerdos emitidos por la Superintendencia de Bancos de Panamá en materia de Bienes Adquiridos.

Sección II
Glosario

Artículo 2: Para los fines del presente Reglamento, los términos siguientes se entenderán así:

- 1. Bienes Adquiridos.** Es un bien mueble o inmueble adquirido por la Caja de Ahorros en pago total o parcial de obligaciones que hayan sido contraídas a su favor.
- 2. Bienes muebles.** Bienes susceptibles de ser transportados de un sitio a otro, sin menoscabo de su capacidad de uso.
- 3. Bienes inmuebles.** Bien caracterizado por su tendencia a la perdurabilidad y su clara identificación. En general, son aquellos que no se pueden transportar de un lugar a otro por sus características especiales, como los terrenos y edificios.
- 4. Crédito Insoluto.** Crédito no pagado.
- 5. Formulario de compra.** Documento por medio del cual se formaliza propuesta de compra de un bien adquirido.
- 6. Fianza de Propuesta.** Documento que garantiza la propuesta de compra del bien adquirido.
- 7. Aprobación definitiva.** Aprobación realizada por el Gerente General o la Junta Directiva, según el nivel de aprobación autorizado.
- 8. Nota de precalificación.** Documento escrito expedido por un Banco de la localidad, en donde se hace constar que el interesado ha sido precalificado para optar por un crédito hipotecario.

9. **Carta Promesa de Pago.** Documento escrito expedido por un Banco de la localidad, en donde se compromete al pago de una determinada suma de dinero.
10. **Ejecución de fianza de propuesta.** Hacer efectivo el cobro de la fianza de propuesta.
11. **Notificación por Edicto.** Aviso público que tiene como finalidad comunicar una decisión.
12. **Valor contable.** Valor registrado de un bien en los libros contables del Banco, al momento de constituirse como bien adquirido.
13. **Avalúo.** Informe que refleja una apreciación del valor del mercado de un bien mueble o inmueble.

Capítulo Segundo De la Venta de los Bienes Adquiridos

Sección I De la Publicación y Presentación de Propuestas

Artículo 3: Caja de Ahorros a través de fuerza de venta interna (Gerencia de Bienes Adquiridos, Áreas de Negocio Consumo y Comercial) y Corredores de Bienes Raíces, podrán vender los bienes adquiridos conforme ingresan al inventario de bienes adquiridos y el precio de venta publicado por primera vez, corresponderá al cien por ciento (100%) del valor del mercado que arroje el avalúo vigente.

La Gerencia de Bienes Adquiridos publicará por un término de noventa (90) días calendario, al cien por ciento (100%) del valor de mercado que arroje el avalúo vigente.

Transcurrido el término de publicación antes indicado, se publicarán al valor de venta rápida que indique el avalúo y la frecuencia de revisión de precios podrá ser cada tres (3) meses, a través de los aprobadores responsables.

Artículo 4: Toda persona natural o jurídica, nacional o extranjero, podrá aplicar para la compra de un bien adquirido en Caja de Ahorros, para lo cual deberá presentar una propuesta de compra y cumplir con los requerimientos solicitados por el Banco, según las políticas vigentes.

Las propuestas se podrán recibir a través de plataformas disponibles y debidamente implementadas en el Banco. En el caso que el cliente no cuente con la opción de enviar su propuesta por medio de la plataforma, podrá apersonarse en cualquiera de nuestras sucursales a nivel nacional en el horario establecido y/o con la Gerencia de Bienes Adquiridos.

Una vez que el interesado haya presentado su propuesta, no se recibirán más propuestas por el mismo bien adquirido, después de vencido un término de veinticuatro (24) horas, contados a partir de la fecha y hora de recibida la primera propuesta, para ello se llevará constancia de los registros en la Gerencia de Bienes Adquiridos.

Cerrado el periodo de recepción de propuestas, la Gerencia de Bienes Adquiridos aprobará o remitirá a los aprobadores responsables, con la finalidad de que los mismos puedan rechazar o aprobar las propuestas correspondientes.

En el caso de que el aprobador responsable identifique que existe un caso especial que amerite el conocimiento del Foro de Evaluación para los bienes adquiridos, el mismo lo remitirá a la Gerencia de Bienes Adquiridos, con el objetivo de que los mismos lo eleven para el conocimiento y/o toma de decisión de los miembros pertenecientes al referido Foro de Evaluación.

Sección II Niveles de Aprobación de Bienes Adquiridos

Artículo 5: Los aprobadores responsables tendrán la facultad de rechazar o de aprobar las propuestas que cumplan con los márgenes de aprobación establecidos en la Política de Venta de Bienes Adquiridos el precio de venta, los requisitos exigidos y la mayor oferta en caso de que sean varias las propuestas, siempre que cumpla con los requisitos.

Los aprobadores responsables tendrán la potestad de autorizar, tomando en consideración los mejores intereses para el Banco, que el proponente subsane la fianza de propuesta cuyo importe difiera del porcentaje establecido según la política vigente o cualquier otro de los requisitos de venta.

En ambos casos, la subsanación deberá cumplirse dentro de los tres (3) días hábiles siguientes de la aprobación, caso contrario y vencido este término, la propiedad volverá al listado de venta y podrá ser ofertada nuevamente por Caja de Ahorros.

Artículo 6: La Junta Directiva aprobará la venta en forma definitiva de las propuestas que excedan la suma de Trescientos Mil Balboas con 00/100 (B/.300,000.00); aquellas propuestas de montos iguales

e inferiores a Trescientos Mil Balboas con 00/100 (B/.300.000.00) serán aprobadas en forma definitiva por el Gerente General.

Artículo 7: Los aprobadores responsables podrán sugerir la venta excepcional de un bien determinado, sustentando al Gerente General o la Junta Directiva para su debida aprobación, las condiciones especiales en las que se encuentra el bien y por lo cual se motiva la venta excepcional determinada.

Dicho lo anterior, tanto el Gerente General como la Junta Directiva tienen facultades discrecionales para aprobar, rechazar, incrementar o aceptar la disminución de cualquier propuesta que se presente, siempre que sea en forma unánime.

Artículo 8: En caso de rechazo de la propuesta por la Junta Directiva o el Gerente General, se notificará a los proponentes a través de la Gerencia de Bienes Adquiridos, mediante comunicación escrita y la propiedad ingresará nuevamente al listado de venta y se le devolverá la fianza al cliente.

Artículo 9: La aprobación de venta definitiva se hará constar a través de una Resolución y se perfeccionará mediante un Contrato de Compraventa debidamente inscrito en el Registro Público.

Sección III **Formas de pago y Ejecución de Fianza de Propuesta**

Artículo 10: Al proponente que se le apruebe la venta de un bien adquirido, deberá cancelar la totalidad del precio, de acuerdo con las siguientes condiciones:

1. En caso de que la compra sea al contado, deberá cancelar el monto total, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, a la fecha de notificación de la resolución que aprueba la venta definitiva de la finca.
2. Si la cancelación de la compra es garantizada mediante crédito hipotecario y el proponente presenta nota de precalificación, o garantía/certificación de la entidad financiera que le otorgará el crédito, a satisfacción de la Caja de Ahorros, tendrá 10 días hábiles a partir de la notificación de la Resolución que aprueba la venta de la finca, para presentar Carta Promesa de Pago de un banco de la localidad.

De resultar una diferencia que no sea cubierta por el financiamiento, el proponente deberá cancelarla al contado, dentro del plazo de hasta cinco (5) días hábiles siguientes a la entrega de la Carta Promesa de Pago.

Artículo 11: Caja de Ahorros tendrá la facultad de ejecutar para sí la Fianza de Propuesta, siempre que ocurra alguno de los siguientes eventos:

1. El proponente no cumpla con la subsanación de la fianza de propuesta en aquellos casos en que difiera del porcentaje del monto total ofertado, en el término establecido por la Caja de Ahorros.
2. Una vez aprobada la venta, i) No cumpla con la entrega de la carta promesa dentro del término establecido en el artículo 10, numeral 2 del presente reglamento, ii) No cumpla con la cancelación de la diferencia descrita en el artículo 10, numeral 2 del presente reglamento, iii) No cancele el precio ofrecido en el término indicado en el artículo 10, numeral 1 del presente reglamento, o desista de forma directa, de la compra del bien inmueble adquirido de que se trate, iv) Cuando no se logre perfeccionar la venta, por cualquier evento que a discreción de Caja de Ahorros pueda representar la posibilidad de riesgo regulatorio, financiero, legal, operativo, reputacional o cualquier otro y/o atente contra las buenas prácticas bancarias.

En caso de darse alguno de los eventos antes descritos, la Caja de Ahorros cuenta con facultad para aplicar inhabilitaciones por un término de tres (3) meses o hasta un (1) año según corresponda, considerando elementos tales como la reincidencia, monto de venta y gravedad o daño ocasionado al Banco. Por lo anterior, durante el término en referencia, el inhabilitado no podrá participar en ninguno de los procesos de compra de bienes adquiridos a los que alude este Reglamento.

El Foro de Evaluación de los bienes adquiridos recomendará la devolución de la Fianza y el monto total del precio de venta aprobado según corresponda, siempre que las causas por las cuales no se perfeccione el acto de venta correspondan a:

1. Caja de Ahorros.
2. La entidad que otorgó el crédito o
3. Cualquier otro factor externo no imputable al comprador

La Junta Directiva o el Gerente General, según sea el caso, previa recomendación del Foro de Evaluación de los bienes adquiridos, podrán autorizar la revocatoria de la venta, la modificación de las condiciones de venta previamente aprobadas, dejar sin efecto los actos aprobados, la ejecución,

de la Fianza y cuando corresponda, autorizarán la devolución de la fianza y del monto total cancelado cuando aplique y la propiedad regresará al listado para su venta.

Sección IV Del Estado Físico y Ocupacional

Artículo 12: Las propiedades adquiridas se venderán en el estado físico y ocupacional en que se encuentren y los compradores asumirán cualquier gasto o inconveniente que surja como consecuencia de la transferencia de dicho bien así como las diligencias judiciales o extrajudiciales necesarias para desalojar a los ocupantes de la(s) finca(s) cuando se constituyan en los nuevos propietarios, no obstante, La Gerencia de Bienes Adquiridos a través de la Gerencia de Litigios iniciará las diligencias judiciales o extrajudiciales para desalojar a los ocupantes de las propiedades, en el caso que aun la propiedad no sea vendida.

Se deja constancia que la venta de un bien adquirido aprobada de conformidad con los niveles de aprobación aplicables en el Banco, implica que la Caja de Ahorros le ha comunicado a los compradores todo lo relacionado al estado en que se encuentra el bien que le será transferido por medio del contrato de compraventa, motivo por el cual, los adjudicatarios o compradores aceptan el bien en las condiciones de la entrega y asumen por su propia cuenta y riesgo el proceso de lanzamiento correspondiente en el caso que aplique, o cualquier otro gasto, inconveniente y/o responsabilidad que surja como consecuencia de la transferencia de dicho bien, liberando a Caja de Ahorros de cualquier responsabilidad y/o reclamación.

Sección V De las Cesiones, Inclusiones, Eliminaciones y Cambios en la Forma de Pago

Artículo 13: El comprador, podrá solicitar con la debida sustentación, cesiones de los derechos aprobados a favor de terceros; la inclusión o eliminación de uno de los proponentes con la debida presentación por escrito de la anuencia de los proponentes involucrados y cambio en la forma de pago o cambio de la entidad bancaria o crediticia que aprobó parte o el total del precio de venta. Tales cambios podrán ser aceptados siempre y cuando se comuniquen a Caja de Ahorros con anterioridad a la confección de la Escritura Pública contentiva del Contrato de Compraventa y sean aprobados por el Gerente General o Junta Directiva de conformidad con los niveles de aprobación, las políticas de crédito u otras que apliquen en el banco, con la recomendación previa del Foro de Evaluación para los Bienes Adquiridos. El comprador podrá ser penalizado con el 1% del monto aprobado a los efectos de tramitarse la modificación requerida, para lo cual deberá cumplirse con los niveles de recomendación y aprobación enunciados.

Sección VI De las Notificaciones

Artículo 14: El Proponente será notificado por escrito de la aprobación, modificación de las condiciones de venta previamente aprobadas o de cualquier acto que deje sin efecto la aprobación de la venta.

En caso de que la notificación por escrito no pueda realizarse la notificación se hará por edicto.

El Edicto se fijará en el tablero de notificaciones ubicado en la Gerencia de Bienes Adquiridos durante un plazo de tres (3) días hábiles, dentro de los cuales además se publicará en un periódico de circulación nacional, durante un (1) día.

El Edicto contendrá la expresión del asunto de que trate, la fecha y la parte dispositiva de la resolución o acto administrativo y la advertencia de los recursos procedentes. Desde la fecha y hora de su desfijación se entenderá hecha la notificación.

Una vez hecha la notificación por Edicto se agregará al expediente con expresión del día y hora de su fijación y desfijación.

Capítulo Tercero De la Promoción de los Bienes Adquiridos

Artículo 15: Caja de Ahorros promocionará, a través de la Gerencia de Bienes Adquiridos y la fuerza de ventas de Sucursales, el inventario disponible para la venta que será publicado a través de cualquier medio de información disponible, incluyendo medios escritos, emisoras, anuncios televisivos, telefax o medios electrónicos (página web, intranet, plataformas de venta por Internet, redes sociales, correo electrónico u otros que estén disponibles).

Artículo 16: La actualización del inventario de venta de los bienes adquiridos se realizará de manera dinámica, conforme su venta o nuevo ingreso.

La actualización de los listados no contemplará aquellos bienes adquiridos que cuentan con propuestas cuyo término de recepción haya vencido.

Artículo 17: El precio de venta autorizado de los bienes adquiridos se determina desde el 100% del valor del avalúo hasta el valor contable (monto por el cual se adjudicó el bien al Banco), para lo cual se tomarán como referencia los siguientes aspectos:

- Avalúo de la propiedad.
- Reserva aplicada a la propiedad de conformidad al Acuerdo Bancario 03-2009 "Por medio del cual se actualizan las disposiciones sobre enajenación de Bienes Inmuebles Adquiridos"
- Valor Contable
- Deterioro de la propiedad.
- Ocupación de la propiedad
- Gastos de mantenimiento
- Fecha de adjudicación de la propiedad a favor de Caja de Ahorros.
- Ubicación u otro aspecto que resulte relevante para la determinación del precio de venta.

Parágrafo. En caso de fincas que mantengan una condición especial que dificulten su venta, los aprobadores responsables podrán recomendar al Gerente General o la Junta Directiva para su debida aprobación o negación, según los valores de aprobación establecidos en la Política de Venta de Bienes Adquiridos, se determine un precio de venta inferior al valor contable, sustentando de forma debida las razones de su solicitud.

Capítulo Cuarto De los Corredores de Bienes Raíces

Artículo 18: Los Bienes Inmuebles adquiridos por Caja de Ahorros, podrán ser vendidos a través de Corredores de Bienes Raíces, que puedan ejercer el negocio de bienes raíces en la República de Panamá, los cuales para ser considerados deberán aportar la propuesta de interés, su licencia de corredor de bienes raíces vigente y Resolución de la Junta Técnica de Corredores de Bienes Raíces.

La Gerencia de Bienes Adquiridos, gestionará el proceso de contratación que corresponda de los corredores interesados que cumplan con los requisitos, para lo cual formalizará la aceptación de la propuesta presentada y solicitará la documentación correspondiente para el proceso de contratación.

La Gerencia de Bienes Adquiridos le reconocerá a los corredores de bienes raíces que sean contratados, un porcentaje del 5% sobre el valor de la venta.

Capítulo Quinto Del Arrendamiento de los Bienes Inmuebles Adquiridos

Artículo 19: En atención a los mejores intereses económicos del Banco y al mantenimiento y protección de los bienes, Caja de Ahorros podrá, previa obtención de la autorización correspondiente de la Superintendencia de Bancos de Panamá, implementar la figura de arrendamiento de bienes inmuebles adquiridos, conforme a la política interna establecida para tales efectos y con el propósito de facilitar la futura enajenación de los bienes.

Capítulo Sexto De las Subastas de Bienes Adquiridos

Artículo 20: En atención a los mejores intereses económicos del Banco, Caja de Ahorros podrá realizar Subastas internas para la venta de Bienes Adquiridos, de conformidad con los niveles de aprobación correspondientes de la política de venta vigente.

Capítulo Séptimo De los Avalúos

Artículo 21: Los avalúos se realizarán por los evaluadores de Caja de Ahorros o evaluadores externos, considerando el valor de mercado y cuya vigencia será de hasta dos (2) años para bienes inmuebles. Cabe destacar que, la Gerencia de Bienes Adquiridos podrá ordenar un nuevo avalúo en aquellos casos de daño físico a la propiedad, vandalismo u otro criterio, previamente sustentado.

En los casos de selección de evaluadores externos; se tomarán en cuenta solo los que estén dentro del listado de evaluadores aprobados por Junta Directiva, no obstante, para aquellos avalúos de bienes muebles que no puedan ser realizados por los evaluadores aprobados, podrán ser realizados por otro evaluador cumpliendo con el proceso de contratación que aplique.

Capítulo Octavo De la Administración de los Bienes

Artículo 22: Los bienes adquiridos a nivel nacional serán administrados por la Gerencia de Bienes Adquiridos. En el ejercicio de sus funciones, dicha Gerencia podrá autorizar contra factura y de acuerdo con las políticas vigentes de autorización de firma, gastos concernientes al pago en concepto de impuestos de bienes inmuebles, servicio de agua y cuotas de mantenimiento de bienes comunes cuando el inmueble se encuentre bajo el régimen de Propiedad Horizontal, obligaciones de índole municipal o de tránsito, de acuerdo con los rangos de autorización vigentes.

Artículo 23: Tratándose de contrataciones para el mantenimiento, servicio de seguridad, vigilancia, y conservación del bien se someterán a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a Caja de Ahorros en esta materia.

Capítulo Noveno
De la Venta de Bienes Muebles

Artículo 24: Para la venta de bienes muebles se aplican las mismas normas establecidas para la venta directa de bienes inmuebles en lo que fuera aplicable.

En el caso de los bienes de cajillas de seguridad, la Gerencia de Bienes Adquiridos participará en la apertura de las bolsas custodiadas en el área de reserva central y en la clasificación de su contenido, de manera que se reciban aquellos bienes muebles que cuenten con un valor de venta comercial.

Artículo 25: Para los bienes muebles que con motivo de su deterioro no han sido vendidos, procederá el descarte de dichos bienes previa recomendación del Foro de Evaluación para los Bienes Adquiridos, con la autorización del Gerente General para aquellos cuyo valor contable sea igual o inferior a Trescientos Mil Balboas con 00/100 (B/. 300,000.00) y de la Junta Directiva, para los bienes cuyo valor contable supere los Trescientos Mil Balboas con 00/100 (B/. 300,000.00), cumplidos los siguientes puntos:

1. Se solicitará un avalúo por parte de un evaluador externo conforme al proceso de selección indicado en el artículo 21 de este Reglamento.
2. La Gerencia de Bienes Adquiridos elaborará un acta donde se haga constar los bienes que serán descartados con la verificación de la Gerencia de Auditoría Interna y la Gerencia Directiva Jurídica.
3. Se coordinará con la Gerencia de Contabilidad la exclusión de los libros de aquellos bienes muebles clasificados para su descarte.

Capítulo Décimo
De las Prohibiciones

Artículo 26: La compra de bienes adquiridos quedará sujeta a las siguientes prohibiciones:

1. Queda prohibido que cualquier miembro de la Junta Directiva, sea suplente o principal, Gerente General, Subgerente General y aprobadores responsables, o el cónyuge o pariente dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad de éstos, compre por sí o por interpuesta persona, un bien adquirido.
2. Queda prohibido que los colaboradores del banco, sin importar su posición jerárquica, compren más de un (1) bien adquirido en el término de un (1) año.

Capítulo Décimo Primero
Del Foro de Evaluación para los Bienes Adquiridos

Artículo 27: El Foro de Evaluación de los bienes adquiridos estará conformado por los siguientes colaboradores:

- Subgerente General
- Gerente Directivo de Riesgo
- Gerente Directivo de Administración de Crédito y Cobros
- Gerente Directivo de Administración
- Gerente Directivo Jurídico

NOTA: En caso de ausencia de alguno de los miembros del Foro de Evaluación de los bienes adquiridos, dicho miembro deberá asignar a un suplente para que asista a dicho foro.

Para la toma de decisión se debe contar con un mínimo de cuatro (4) participantes.

Artículo 28: Corresponderá a la Gerencia de Bienes Adquiridos convocar al foro cuando algún caso lo amerite y levantar la minuta de reunión correspondiente.

Capítulo Décimo Segundo
Disposiciones Finales

Artículo 29: El presente Reglamento podrá ser modificado en los casos que surja una nueva regulación, cambie la estructura del Banco o surja la modificación de algún proceso o Ley que impacte la labor que realiza la Gerencia de Bienes Adquiridos.

El responsable de proponer las modificaciones al Reglamento será el Gerente Directivo de Administración, quien debe presentar su propuesta a los miembros del Foro de Evaluación para los

Bienes Adquiridos para su revisión y recomendación de presentarlas para aprobación de la Junta Directiva.

Artículo 30: Las normas de procedimiento administrativo en materia fiscal prevista en el Libro VII del Código Fiscal serán aplicables en forma supletoria, con relación a los actos administrativos definitivos que profieran las autoridades de Caja de Ahorros mediante el rechazo o aprobación de venta de los bienes adquiridos a los que alude este Reglamento.

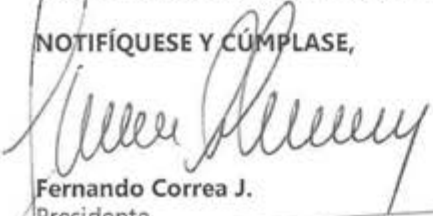
Artículo 31: Se elaborará una Política de Venta de Bienes Adquiridos y un Procedimiento Administrativo de Venta de los Bienes que son objeto del presente Reglamento, los cuales desarrollarán los parámetros y las normas de este.

Artículo 32: La presente Resolución deroga la resolución JD No.01-2022 de 12 de abril del 2022, expedida por la Junta Directiva de Caja de Ahorros, así como cualquier otra disposición que le sea contraria.

Artículo 33: Esta Resolución comenzará a regir a partir de su publicación en la Gaceta Oficial.

Dado en la ciudad de Panamá, a los veinte (20) días del mes de noviembre de 2024.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


Fernando Correa J.
Presidente


Elyonor Samudio de Ávila
Secretaria

Certifico que el presente documento
es fiel copia de su original

Panamá, 22 de noviembre de 2024


Secretaria de Junta Directiva