



Superintendencia
de Bancos de Panamá

08 de julio de 2026
SBP-SG-CIRCULAR-2026-0070

Señor(a)
Gerente General
Ciudad

Referencia: Esquemas fiduciarios que utilizan vehículos tipo REIT (*Real Estate Investment Trust*) para dar de baja bienes reposeídos/adjudicados y eludir la constitución de reservas regulatorias

Señor(a) Gerente General:

Esta Superintendencia tiene conocimiento de un esquema, mediante el cual los bienes reposeídos o adjudicados en pago de obligaciones son transferidos a un vehículo de inversión inmobiliaria de tipo REIT, con el propósito declarado de dar de baja dichos activos de los balances de las entidades y, con ello, evitar la constitución de las reservas o provisiones regulatorias que corresponden a este tipo de bienes, conforme a la normativa vigente.

Consideramos oportuno señalar que, de conformidad con el Artículo 8 del Acuerdo N.º 3-2009, la sola transferencia jurídica de un bien a un fideicomiso o vehículo REIT **no** necesariamente cumple con los criterios de baja en cuentas aplicables (control efectivo, transferencia sustancial de riesgos y beneficios, ausencia de retención de exposición residual), por lo que el activo podría continuar debiendo reconocerse, directa o indirectamente, en los estados financieros de la entidad cedente.

De mantenerse la entidad bancaria como acreedor, fideicomitente, beneficiaria, garante, proveedora de liquidez o parte relacionada, con retención de riesgo y beneficios respecto del fideicomiso o vehículo REIT, la operación podría considerarse un mecanismo diseñado para evadir la constitución de reservas por bienes reposeídos, en contravención del espíritu y la letra de la normativa prudencial.

La utilización de fideicomisos o vehículos de inversión con este propósito específico no exime a la entidad supervisada del cumplimiento de las normas de adecuación de capital, clasificación de activos y constitución de reservas.

En virtud de lo anterior, esta Superintendencia instruye a todas las entidades supervisadas lo siguiente:

1. **Consulta previa obligatoria.** Ninguna entidad supervisada podrá realizar, suscribir, ni comprometerse a realizar operaciones de transferencia de bienes reposeídos o adjudicados hacia fideicomisos, vehículos REIT o estructuras similares, sin haber consultado previamente y por escrito a esta Superintendencia, aportando el detalle completo de la estructura jurídica, financiera y contable propuesta. La entidad estaría requiriendo de una no objeción o autorización.



“Solidez y confianza: garantes de los derechos de los consumidores bancarios”

Av. Samuel Lewis, Panama Business Tower, planta baja - Tels.: (507) 506 7800 / (507) 506-7900 - Fax (507) 506-7700 / 506-7703

Apartado postal 0832-2397 W.T.C. Panamá, República de Panamá - www.superbancos.gob.pa - email: superbancos@superbancos.gob.pa

Documento oficial firmado con Firma Electrónica Calificada en el Sistema de Transparencia Documental – TRANSDOC de la Superintendencia de Bancos de Panamá, de acuerdo con la Ley 83 del 09/11/2012 y el Decreto Ejecutivo Nro. 275 del 11/05/2018. Utilice el Código QR para verificar la autenticidad del documento o la URL:

<https://sigob.superbancos.gob.pa/consulta?id=lb4vUvCau%2FU31dSwtPXBxX%2FiFkIWpc67SUUuOY5gfyGU%3D>

2. **Suspensión de operaciones en curso.** Las entidades que hayan iniciado negociaciones o mantengan acuerdos preliminares con la entidad fiduciaria referida, o con cualquier otra que ofrezca esquemas similares, deberán suspenderlos e informar a esta Superintendencia, a más tardar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la emisión de la presente circular.
3. **Reporte de operaciones ya realizadas.** Las entidades que hayan efectuado transferencias de esta naturaleza deberán reportarlas a esta Superintendencia dentro del mismo plazo, incluyendo el tratamiento contable y regulatorio aplicado.

Es relevante señalar que, para lo dispuesto en los numerales anteriores, deberá atenderse lo que al respecto indique esta Superintendencia, luego de atendida la consulta y revisada la documentación aportada.

Los hechos antes descritos, cuya investigación evidencie la posible infracción de las regulaciones aplicables, podrán dar lugar al inicio de un proceso administrativo sancionatorio y la posible aplicación de las sanciones previstas en el Régimen Bancario.

Atentamente,



Milton Ayón Wong
Superintendente

KS/sl