

República de Panamá

Superintendencia de Bancos

ACUERDO NO. 003-2009
(de 12 de mayo de 2009)

“Por medio del cual se actualizan las disposiciones sobre Enajenación de Bienes Inmuebles Adquiridos”

LA JUNTA DIRECTIVA
En uso de sus facultades legales, y

CONSIDERANDO:

Que a raíz de la emisión del Decreto Ley 2 de 22 de febrero de 2008, el Órgano Ejecutivo elaboró una ordenación sistemática en forma de texto único del Decreto Ley 9 de 1998 y todas sus modificaciones, la cual fue aprobada mediante Decreto Ejecutivo 52 de 30 de abril de 2008, en adelante la Ley Bancaria;

Que de conformidad con la facultad de carácter técnico que se establece en el artículo 11, literal I, numeral 5 de la Ley Bancaria, corresponde a la Junta Directiva fijar en el ámbito administrativo la interpretación y alcance de las disposiciones legales o reglamentarias en materia bancaria;

Que de conformidad con el artículo 101 de la Ley Bancaria, se prohíbe a los bancos comprar, adquirir o arrendar bienes inmuebles para sí, salvo cuando se cumpla con las excepciones establecidas en dicho Artículo;

Que el mencionado artículo 101 dispone igualmente que, no obstante lo anterior, los bancos que hayan aceptado bienes inmuebles en garantía de sus créditos podrán, en caso de falta de pago, adquirir tales bienes inmuebles para venderlos en la más pronta oportunidad dentro del término que disponga la Superintendencia;

Que en sesiones de trabajo de esta Junta Directiva, se ha puesto de manifiesto la necesidad y conveniencia de actualizar los lineamientos y criterios establecidos con referencia a los plazos de enajenación de Bienes Inmuebles.

ACUERDA:

ARTÍCULO 1: ÁMBITO DE APLICACIÓN. Las disposiciones del presente acuerdo se aplicarán a los Bancos Oficiales, a los Bancos de Licencia General y a los Bancos de Licencia Internacional sobre los cuales la Superintendencia sea el supervisor de origen.

Los Bancos de Licencia Internacional sobre los cuales la Superintendencia de Bancos ejerce la supervisión de destino estarán sujetos a las leyes y regulaciones aplicables en la jurisdicción de su supervisor de origen. Además, estos bancos estarán obligados al cumplimiento del deber de notificación contemplado en el artículo 3 del presente acuerdo.

Este acuerdo también aplicará a las propietarias de acciones bancarias al solo efecto de lo dispuesto en el artículo 8 del presente acuerdo, quienes tendrán la obligación de efectuar dicho reporte a esta Superintendencia, a través del banco.

ARTÍCULO 2: POLÍTICA DE VENTA. La Junta Directiva de todo banco deberá emitir una política para vender los bienes inmuebles adquiridos en pago de créditos insolutos, bajo cualquier modalidad. Dicha política deberá estar siempre a disposición de esta Superintendencia.

ARTÍCULO 3: PLAZO DE NOTIFICACIÓN DE ADQUISICIÓN. Todo banco deberá notificar a la Superintendencia, a través del Sistema de Transferencia de Información (Átomo AT04 y BAN07), la adquisición de bienes inmuebles en pago de créditos insolutos, bajo cualquier modalidad, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de inscripción de la adquisición definitiva en el Registro Público.

ARTÍCULO 4: RECONOCIMIENTO DE LA ADQUISICIÓN. Una vez se inscriba en el Registro Público la adquisición del bien inmueble a favor del banco, éste reconocerá la transacción de la siguiente manera:

1. Como valor en libros del bien adquirido, el monto del valor de venta rápida según avalúo, neto de los costos estimados de venta del bien, o el saldo del crédito cancelado, cualquiera de los dos sea menor.
2. Como cargo contra resultados corrientes cualquier saldo insoluto del crédito de conformidad con lo que establecen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

ARTÍCULO 5: PLAZO DE ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES. Se fija en cinco (5) años, contado a partir de la fecha de inscripción en el Registro Público, el plazo a que se refiere el artículo 101 de la Ley Bancaria, para enajenar bienes inmuebles adquiridos en pago de créditos insolutos. Si transcurrido este plazo el banco no ha vendido el bien inmueble adquirido, deberá efectuar un avalúo independiente del mismo para establecer si este ha disminuido en su valor, aplicando en tal caso lo establecido en las NIIF.

Si transcurrido el plazo mencionado en el párrafo anterior el banco no hubiere vendido el bien adquirido, será sancionado con una multa anual de hasta el diez por ciento (10%) del valor de adquisición del inmueble. La Superintendencia podrá considerar solicitudes de excepción para aquellos bienes inmuebles que por fuerza mayor o caso fortuito se encuentren en una situación especial o particular que no permita venderlos dentro del plazo establecido en este artículo. No obstante, la excepción concedida no necesariamente eximirá al Banco de la sanción que corresponda según este artículo.

ARTÍCULO 6: CONSTITUCIÓN DE RESERVA PATRIMONIAL. El banco deberá crear una reserva en la cuenta de patrimonio, mediante la apropiación en el siguiente orden de: a) sus utilidades retenidas; b) utilidades del periodo, a las cuales se realizarán los siguientes cargos del valor del bien adjudicado:

Años	Porcentaje computable Mínimo
Primer año	10%
Segundo año	20%
Tercer año	35%
Cuarto año	15%
Quinto año	10%

Las reservas anteriores se mantendrán hasta tanto se realice el traspaso efectivo del bien adquirido.

Dicha reserva no se considerará como reserva regulatoria para fines del cómputo del índice patrimonial.

PARÁGRAFO: Se exceptúan de la reserva patrimonial establecida en el presente artículo aquellas viviendas poseídas de interés social con un valor dentro del primer tramo de lo

establecido en la ley No. 29 de 2 de junio de 2008, que modifica la Ley No. 3 de 1985 sobre Interés Preferencial. No obstante, el banco deberá mantener las reservas establecidas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados por los Estados Unidos de América (USGAAP).

Para los efectos de este párrafo se entiende por valor el precio de adquisición de la vivienda financiada.

La Superintendencia de Bancos podrá solicitar las reservas que al respecto considere prudentes.

ARTÍCULO 7: SUBSIDIARIAS. Cuando la adquisición del bien sea hecha por una subsidiaria, el banco dará igual tratamiento a lo establecido en los artículos 2, 3, 4, 5 y 6 del presente acuerdo hasta tanto se realice el traspaso efectivo del bien, entendiéndose por traspaso efectivo aquel realizado a terceras personas no subsidiarias o afiliadas del banco.

ARTÍCULO 8: AFILIADAS. Cuando la adquisición del bien sea hecha por una afiliada, el banco dará el aviso de que trata el artículo 3, y la propietaria de acciones bancarias dará cumplimiento a lo establecido en los artículos 2, 4, 5 y 6 del presente acuerdo hasta tanto se realice el traspaso efectivo del bien, entendiéndose por traspaso efectivo aquel realizado a terceras personas no subsidiarias o afiliadas del banco.

ARTÍCULO 9: ARRENDAMIENTO DE BIENES ADJUDICADOS. En atención a los intereses económicos del banco, y el mantenimiento y protección de los bienes, la Superintendencia, previa solicitud sustentada, podrá autorizar el arrendamiento de bienes inmuebles adquiridos en pago por créditos insolutos a empleados de la entidad bancaria o a terceros.

ARTÍCULO 10: SANCIONES. En caso de incumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente acuerdo, se aplicarán las sanciones establecidas en el Título IV de la Ley Bancaria.

ARTÍCULO 11: DEROGACIÓN. El presente acuerdo, deja sin efecto los Acuerdos No. 1-2000 de 16 de febrero de 2000, No. 8-2002 de 2 de octubre de 2002, No. 4-2005 de 31 de enero de 2005, No. 3-2006 de 12 de mayo de 2006.

ARTÍCULO 12: VIGENCIA. El presente Acuerdo empezará a regir noventa (90) días a partir de su promulgación.

Dado en la ciudad de Panamá, a los doce (12) días del mes de mayo de dos mil nueve (2009).

EL PRESIDENTE,

EL SECRETARIO,

Félix B. Maduro

Jorge W. Altamirano-Duque M.