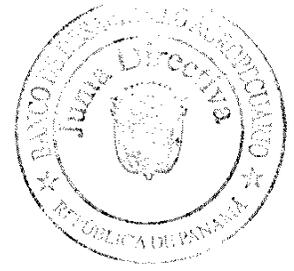




Banco de Desarrollo Agropecuario

Panamá, República de Panamá

RESOLUCIÓN Núm. 011-2018
(Del 20 de marzo de 2018)



“Por la cual se aprueba el procedimiento para la inscripción en el Registro Público de Panamá, de resoluciones de adjudicación definitiva de terrenos, emitidas por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras; y constitución de hipotecas y anticresis sobre las fincas resultantes, a favor del Banco”

LA JUNTA DIRECTIVA DEL BANCO DE DESARROLLO AGROPECUARIO,

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con los artículos 8 y 11, numerales 1 y 20 de la Ley 17 de 21 de abril de 2015, que reorganiza el Banco de Desarrollo Agropecuario, la Junta Directiva es la autoridad máxima del Banco, y le corresponde establecer las políticas y directrices generales para su buen funcionamiento, de acuerdo con los lineamientos de desarrollo económico establecidos por el Órgano

Que la Junta Directiva tiene entre sus atribuciones aprobar los programas de crédito, manuales, reglamentos y procedimientos que regirán el otorgamiento de crédito y su refinanciamiento, los cobros, castigos, saneamientos y demás operaciones administrativas del Banco, según lo dispone el numeral 2 del artículo 11 de la citada Ley.

Que de acuerdo con el artículo 51 de la Ley 17 de 2015, el Banco otorgará préstamos agropecuarios garantizados con derechos posesorios sobre un bien inmueble de naturaleza productiva, en la cual se ejerce la posesión pública, pacífica y sostenida por un periodo no menor de dos años y que el procedimiento para el otorgamiento de este tipo de préstamos se regirá de acuerdo a esta Ley, el Manual Normativo de Crédito y los reglamentos.

Que de conformidad con el Manual Normativo de Crédito del Banco aprobado mediante la Resolución 033-2016 de 21 de diciembre de 2016, publicado en gaceta oficial 28205-A, de 26 de enero de 2017, capítulo 2, numeral 2.8, punto 2.8.1.2, Prenda Agraria, la misma podrá recaer sobre los derechos posesorios por todo el tiempo que dure la obligación crediticia y el Banco agotará las diligencias necesarias para asegurar que el derecho posesorio tomado como garantía sea adjudicado al cliente y se inscriba a la brevedad posible el título con la hipoteca correspondiente en el Registro Público de Panamá.

Que con la finalidad de salvaguardar los intereses del Banco, se requiere contar con un procedimiento mediante el cual se inscriban en el Registro Público de Panamá, las resoluciones de adjudicación definitiva de terrenos sobre los cuales se tenían derechos posesorios, emitidas por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras; y se constituyan las hipotecas y anticresis sobre las fincas resultantes, a favor del Banco.

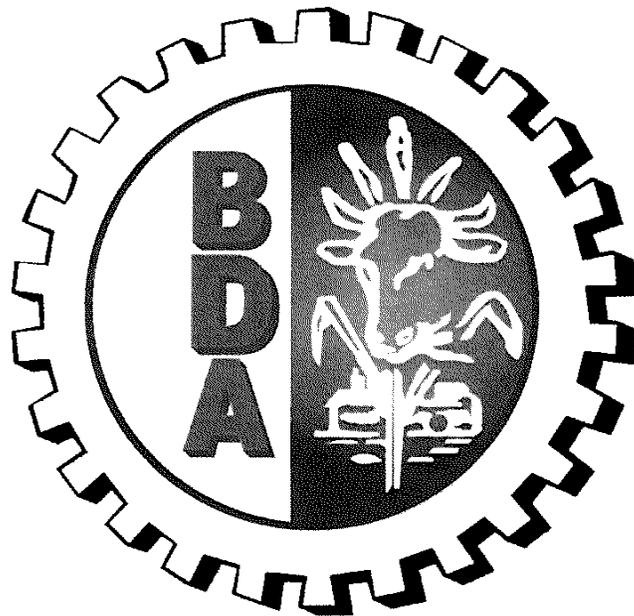
Que de conformidad con el artículo 10 de la Ley 17 de 2015, las resoluciones que emita la Junta Directiva necesitan para su aprobación el voto favorable de la mayoría de los miembros presentes siempre que exista *quorum*, el cual se constituye para cada sesión con la asistencia de tres de sus miembros.

Que luego de considerar la propuesta antes referida, los miembros presentes la han aprobado en forma unánime, por lo que,

RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR el procedimiento para la inscripción en el Registro Público de Panamá, de resoluciones de adjudicación definitiva de terrenos, emitidas por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras; y constitución de hipotecas y anticresis sobre las fincas resultantes, a favor del Banco.

**BANCO DE DESARROLLO AGROPECUARIO
GERENCIA EJECUTIVA JURÍDICA**



**PROCEDIMIENTO PARA LA INSCRIPCIÓN EN EL
REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, DE
RESOLUCIONES DE ADJUDICACIÓN DEFINITIVA
DE TERRENOS, EMITIDAS POR LA AUTORIDAD
NACIONAL DE ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS; Y
CONSTITUCIÓN DE HIPOTECAS Y ANTICRESIS
SOBRE LAS FINCAS RESULTANTES, A FAVOR
DEL BANCO.**



BANCO DE DESARROLLO AGROPECUARIO

GERENTE GENERAL

RICARDO A. SOLÍS P.

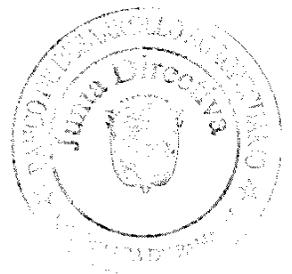
SUBGERENTE GENERAL

JAZMINE CONCEPCIÓN

GERENTE EJECUTIVO JURÍDICO

MANUEL BERNAL

AÑO 2018



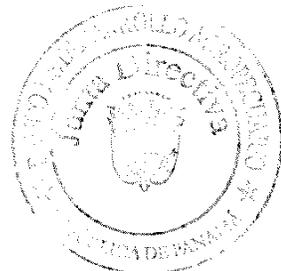
BANCO DE DESARROLLO AGROPECUARIO

MISIÓN

Proporcionar financiamiento a los programas de desarrollo agropecuario y proyectos agroindustriales, brindando atención especial al micro, pequeño y mediano productor.

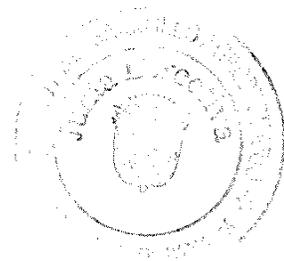
VISIÓN

Ser el principal Banco de Fomento del Estado para el desarrollo sostenido del sector agropecuario y Agroindustrial de Panamá.



Índice

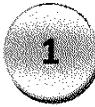
1. Procedimiento para la inscripción en el Registro Público de Panamá, de resoluciones de adjudicación definitiva de terrenos, emitidas por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras; y constitución de hipotecas y anticresis sobre las fincas resultantes, a favor del Banco.....6

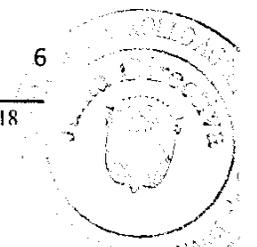




Procedimientos para la Inscripción de fincas que eran derechos posesorios, constitución de hipoteca y anticresis a favor del Banco

1. Inscripción de fincas que eran derechos posesorios y constitución de hipotecas y anticresis a favor del Banco:

Responsable	Pasos	Proceso						
<p>Autoridad Nacional de Tierras (ANATI)</p>	 <p>1</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Emite Resolución de Adjudicación de terreno a favor del peticionario. 						
	 <p>2</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Verifica si el predio adjudicado es garantía del Banco. 						
	 <p>3</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Remite Resolución de Adjudicación a la Gerencia General del Banco. 						
 <p>Gerencia Ejecutiva Jurídica</p>	 <p>4</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Recibe por parte de la Gerencia General, la Resolución de adjudicación remitida por ANATI. 						
	 <p>5</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Remite el expediente a la Subgerencia Ejecutiva Jurídica. 						
 <p>Subgerencia Ejecutiva Jurídica / Secretaria</p>	 <p>6</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Recibe el expediente de la Gerencia Ejecutiva Jurídica. • Verifica en sistema si el cliente cuenta con una operación activa; la sucursal y regional de procedencia del préstamo. 						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="682 1559 876 1599">En caso de :</th> <th data-bbox="876 1559 1304 1599">Procede a :</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="682 1599 876 1814">Préstamos este activo</td> <td data-bbox="876 1599 1304 1814">Continúa con el paso 7.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="682 1814 876 2228">Préstamos este cancelado</td> <td data-bbox="876 1814 1304 2228"> a) Ingresa en el cuadro de control de Excel los datos. b) Certifica con el contador de la sucursal de procedencia del crédito la cancelación de la operación. </td> </tr> </tbody> </table>		En caso de :	Procede a :	Préstamos este activo	Continúa con el paso 7.	Préstamos este cancelado	a) Ingresa en el cuadro de control de Excel los datos. b) Certifica con el contador de la sucursal de procedencia del crédito la cancelación de la operación.
	En caso de :	Procede a :						
Préstamos este activo	Continúa con el paso 7.							
Préstamos este cancelado	a) Ingresa en el cuadro de control de Excel los datos. b) Certifica con el contador de la sucursal de procedencia del crédito la cancelación de la operación.							





Procedimientos para la Inscripción de fincas que eran derechos posesorios, constitución de hipoteca y anticresis a favor del Banco

	c) Confecciona nota a ANATI remitiendo el expediente, indicando que el predio adjudicado no es garantía del Banco.
--	--

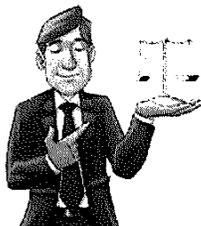
Responsable	Pasos	Proceso
-------------	-------	---------



**Subgerencia
Ejecutiva Jurídica /
Secretaría**

7

- Ingresa en el cuadro de control en Excel, los datos del cliente.
- Elabora memorando y remite expediente al abogado regional del área donde pertenece el crédito.



**Abogado
Regional**

8

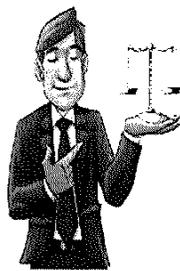
- Recibe documentación.
- Envía correo al Gerente de sucursal de procedencia del crédito donde notifica la adjudicación del predio, y solicita el expediente del crédito.



**Gerente de
sucursal**

9

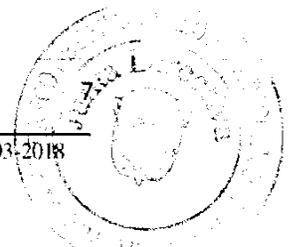
- Recibe correo del abogado regional.
- Comunica al cliente sobre la titulación de su predio; informándole que debe asumir los gastos legales (Notaría y Registro Público), que este trámite genere.
- Envía expediente del cliente al abogado regional para la confección de escritura.



**Abogado
Regional**

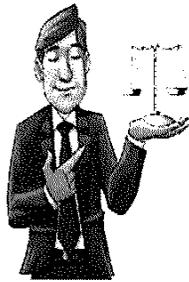
10

- Recibe expediente de crédito
- Verifica escritura pública o contrato original donde se constituyó la garantía del derecho posesorio, la cual debe coincidir en superficie con el predio adjudicado.





Procedimientos para la Inscripción de fincas que eran derechos posesorios, constitución de hipoteca y anticresis a favor del Banco



Abogado Regional

11

- Procede a confeccionar minuta de constitución de la hipoteca y anticresis a favor del Banco, para registrar la resolución de adjudicación de Anatí.

12

- Envía correo al Gerente de Sucursal para que se comunique con el cliente y que pase a firmar la minuta y escritura pública.
- Envía expedientes y documentos completos y firmados por el cliente (minuta de constitución de la hipoteca y anticresis a favor del Banco, Escritura Pública y Copia (cierre) a la Subgerencia Jurídica, para su revisión.

Responsable	Pasos	Proceso
-------------	-------	---------



Subgerencia Ejecutiva Jurídica

13

- Recibe y verifica documentación.

En caso de :	Procede a :
Correcta	Enviar a firma del Gerente General.
Estar defectuosa	Remitir al abogado regional para su corrección.

14

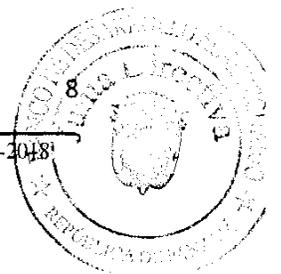
- Una vez firmados los documentos por el Gerente General, se envía expediente a la Notaria Especial del Banco.



Notaria Especial del Banco

15

- Recibe documentos y verifica escritura.
- Sella la documentación, realiza el cierre de la escritura y adjunta comprobante de gastos notariales.
- Envía expediente completo (en conjunto con todos los documentos de formalización de la constitución de

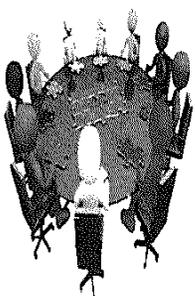




Procedimientos para la Inscripción de fincas que eran derechos posesorios, constitución de hipoteca y anticresis a favor del Banco

hipoteca y anticresis) a la Gerencia Ejecutiva de Operaciones.

Responsable	Pasos	Proceso
-------------	-------	---------

	 <p>16</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Recibe expediente completo. • Verifica documentos e ingresa los datos del cliente en cuadro de Excel. • Envía a registro público las escrituras para su inscripción.
	 <p>17</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Una vez inscritas, procede a enviar correo al Gerente y Subgerente de la Gerencia Ejecutiva de Finanzas solicitando la creación de una cuenta por cobrar por la suma de los gastos legales (notaria y registro público) con sus respectivos comprobantes de pago. • Escanea y saca copias de la escritura.
<p>Gerencia Ejecutiva de Operaciones / Departamento Desembolso</p>	 <p>18</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Confecciona nota de remisión para ANATI de la copia de la Escritura Pública contentiva de la constitución de hipoteca y anticresis y del original de la Resolución de Adjudicación de terreno. • Anexa al expediente copia de la resolución de adjudicación y copia de la nota de remisión de documentos a ANATI. • Remite el expediente al departamento de garantías.





Procedimientos para la Inscripción de fincas que eran derechos posesorios, constitución de hipoteca y anticresis a favor del Banco

Responsable	Pasos	Proceso
 Departamento de Garantías G.E.O	19	<ul style="list-style-type: none"> Recibe expediente y crea en sistema la garantía hipotecaria y anticrética con los datos de la escritura.
	20	<ul style="list-style-type: none"> Cancela la garantía de derecho posesorio. Sella la escritura y coloca el número de garantía.
 Gerente de Sucursal	21	<ul style="list-style-type: none"> Remite el expediente completo a la sucursal de procedencia del crédito.
	22	<ul style="list-style-type: none"> Recibe expediente completo. Contacta al cliente para el cobro de los gastos legales del trámite de inscripción.
 Cliente	23	<ul style="list-style-type: none"> Remite el expediente a la secretaria para copia de la escritura de constitución y de resolución de adjudicación.
	24	<ul style="list-style-type: none"> Archiva y folia la escritura dentro del expediente. Realiza el pago en la sucursal del banco de los gastos legales.
 Gerente de sucursal	25	<ul style="list-style-type: none"> Recibe copia de la escritura de constitución de hipoteca y de la adjudicación del predio.
	26	<ul style="list-style-type: none"> Envía correo a Finanzas con copia de la volante del pago efectuado.

Responsable	Pasos	Proceso
 Gerencia Ejecutiva de Finanzas	25	<ul style="list-style-type: none"> Recibe correo y procede a realizar el cierre de la cuenta por cobrar.





Procedimientos para la Inscripción de fincas que eran derechos posesorios, constitución de hipoteca y anticresis a favor del Banco

Nota: El cliente deberá cancelar los gastos legales en un plazo no mayor a 90 días hábiles, de lo contrario se cargará al préstamo del cliente, la suma adeudada.

SEGUNDO: INSTRUIR a las unidades administrativas correspondientes del Banco para implementar los cambios derivados de la presente resolución.

TERCERO: La presente Resolución regirá a partir de su publicación en la Gaceta Oficial.

FUNDAMENTO DE DERECHO: artículos 8, 10 y 11, numerales 1 y 20, y artículo 51 de la Ley 17 de 21 de abril de 2015, que reorganiza el Banco de Desarrollo Agropecuario; Manual Normativo de Crédito del Banco, aprobado por la Resolución 033-2016 de 21 de diciembre de 2016, publicado en gaceta oficial 28205-A, de 26 de enero de 2017, capítulo 2.

Dada en la ciudad de Panamá, a los veinte (20) días del mes de marzo del año dos mil dieciocho (2018)

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

PRESIDENTE

EDUARDO ENRIQUE CARLES
Ministro de Desarrollo Agropecuario

DIRECTIVO
RAÚL ÁVILA

Director General del Instituto del
Mercadeo Agropecuario

DIRECTIVO
ADOLFO ECHEVERS

Representante del Instituto de Investigación
Agropecuaria de Panamá

DIRECTIVO
JOSÉ N. BARRIOS B.

Representante de los Productores
Organizados

DIRECTIVO
CARLOS A. TAPIA R.

Representante de los Productores
Independientes

BANCO DE DESARROLLO AGROPECUARIO
GERENCIA GENERAL

ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA DE SU ORIGINAL
Fecha: 26/3/18

Firma: [Handwritten Signature]

