Sin Vigencia

POLÍTICA DE LIQUIDACIÓN DE INMUEBLES

RESOLUCIÓN N°. CD-BCN-IX-2-13, aprobada el 27 de febrero de 2013

Publicada en La Gaceta, Diario Oficial N°. 91 del 20 de mayo de 2013

EL CONSEJO DIRECTIVO DEL BANCO CENTRAL DE NICARAGUA,

CONSIDERANDO

I

Que el Banco Central de Nicaragua (BCN) cuenta entre sus activos con bienes inmuebles provenientes de la banca estatal desincorporada y de la extinta Financiera Nicaragüense de Inversiones que quedaron como remanentes después de varios procesos de liquidación, los cuales se encuentran en posesión o tenencia de ex-dueños, familiares de ex-dueños o terceros ocupantes, muchos de los cuales son desmovilizados de las armas o familiares de éstos.

II

Que el BCN destina recursos financieros y humanos para la custodia y administración de dichos bienes inmuebles, recursos que podrían reorientarse hacia otras actividades relacionadas con sus funciones ordinarias como autoridad monetaria.

III

Que conforme el artículo 69, numeral 3 de su Ley Orgánica, el BCN está facultado para vender y liquidar bienes y otros activos, incluyendo derechos de crédito.

IV

Que la Política de Liquidación de Inmuebles aprobada en resolución CD-BAN-XLV-3-11 no produjo los resultados esperados, debido a los requisitos exigidos y por las condiciones excepcionales en que se encuentran estos inmuebles, en cuanto al ejercicio del dominio y administración por parte del BCN.

V

Que según valoración de los resultados obtenidos de la aplicación de la Política y Normativas vigentes**,** se requiere implementar una nueva política de liquidación de

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12578

inmuebles adecuada a estos bienes, a fin de lograr una real incorporación de activos líquidos al BCN y al mismo tiempo incidir en el incremento de la producción nacional y al logro de mayores niveles de seguridad jurídica de la propiedad.

En uso de sus facultades, a propuesta de su Presidente,

RESUELVE APROBAR

La siguiente,

POLÍTICA DE LIQUIDACIÓN DE INMUEBLES

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Arto. 1 Objetivos de la Política
a. Definir los parámetros para la liquidación de los inmuebles residuales que son propiedad del BCN.

b. Contribuir al fortalecimiento de la institucionalidad del BCN desincorporando actividades que no son parte de sus funciones ordinarias como autoridad monetaria.

Arto. 2 Activos sujetos a la presente Política
Los activos sujetos a la presente Política serán:

a. Los inmuebles recibidos por el BCN en dación en pago de parte de la banca estatal desincorporada y de la extinta Financiera Nicaragüense de Inversiones (FNI).

b. Los inmuebles del BCN adquiridos por dación en pago de otros deudores o mediante adjudicaciones en procesos judiciales.

Arto. 3 Autorización
Se autoriza la liquidación de los inmuebles sujetos a la presente Política, en el marco del procedimiento de venta referido en los artículos subsiguientes.

Arto. 4 Implementación de la Política
La implementación de esta Política de Liquidación de Inmuebles, estará a cargo del Proyecto de Liquidación de Activos del BCN.

CAPÍTULO II

VENTA DE BIENES INMUEBLES

Arto. 5 Términos de referencia mínimos

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12578

Durante la vigencia de la presente Política, los interesados podrán acudir al BCN a presentar ofertas de compra de bienes inmuebles de conformidad a los términos de referencia de la venta, los cuales deberán contener como mínimo lo siguiente:

5.1 Monto de pago
El precio de venta de los inmuebles se establecerá conforme al valor de reposición del avalúo, el cual se constituirá como precio base. El BCN únicamente aceptará ofertas de compra que igualen o superen el precio base, El avalúo presentará tres valores: valor real, valor de reposición y valor de realización. Será efectuado por valuadores inscritos ante la Superintendencia de Bancos y de otras Instituciones Financieras (SIBOIF), quienes deberán ser seleccionados de acuerdo con los procedimientos de la Ley de Contrataciones Administrativas del Sector Público y su Reglamento. Los avalúos se solicitarán por grupos de inmuebles pero en un solo contrato con una empresa valuadora inscrita ante la Superintendencia de Bancos y de otras Instituciones Financieras (SIBOIF), y el valor del avalúo de cada inmueble deberá ser reembolsado al BCN por los oferentes. Asimismo, sólo se aceptarán ofertas de compras que se refieran a la totalidad del área de cada inmueble.

5.2 Garantía de mantenimiento de oferta
Los oferentes deberán entregar al BCN una garantía de mantenimiento de oferta equivalente a un diez por ciento (10%) del monto ofertado. Dicha garantía podrá constituirse: a) en dinero en efectivo; b) garantía emitida por un banco o, compañía aseguradora o c) cheque certificado a favor del Banco Central de Nicaragua. En el caso de los literales b y c dichas garantías deberán ser emitidas por entidades supervisadas por la Superintendencia de Bancos y de otras Instituciones Financieras. El BCN se reserva el derecho de rechazar las garantías presentadas en caso que su pago esté condicionado a otras situaciones, diferentes al incumplimiento de su oferta por parte del oferente. Dicha garantía podrá devolverse o ejecutarse de conformidad a las regulaciones contenidas en normativa y procedimiento que dicte el Consejo Directivo para la aplicación de la presente Política.

5.3 Medio de pago
Únicamente se aceptará depósito en efectivo en las cuentas del BCN, como medio de pago para cancelar el saldo sobre el bien inmueble, que sea adjudicado en base a la oferta presentada por el interesado.

5.4 Criterio para la adjudicación
Los inmuebles se adjudicarán atendiendo al criterio de la oferta de igual o mayor valor del precio base presentada dentro del mismo período de corte, definido éste en la normativa que se dicte para la aplicación de la presente Política. Sin embargo, cuando existan varias solicitudes de compra sobre un mismo inmueble y entre ellas se incluyan ofertas presentadas por alguno de los oferentes preferentes mencionados en los apartados a, b y c de las “Condiciones Especiales” descritas en el numeral 5.7 del presente artículo, éstos tendrán la opción de superar en monto la mayor oferta.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12578

5.5 Forma de pago
a) De contado, el adjudicatario que ofertó comprar al contado, deberá pagar el total de su oferta más el valor de avaluó en un plazo máximo de noventa días hábiles, posteriores a la notificación de la adjudicación del inmueble. Lo anterior sin perjuicio de que el adjudicatario antes de vencido el plazo pueda optar a lo estipulado en acápite siguiente. Una vez enterado el pago, el BCN procederá a la elaboración de instrumento público para la transmisión del dominio de la propiedad.

b) Al Crédito, se concederá plazo máximo de hasta 10 años. El adjudicatario que ofertó comprar mediante amortizaciones dentro del plazo de hasta diez años, deberá pagar como adelanto mínimo, el diez por ciento (10%) del valor ofertado más el valor de avalúo.

En el caso de las propiedades rurales con vocación agropecuaria, las cuotas podrán fijarse en periodos mensuales, trimestrales o semestrales.

El precio de venta estará afecto con el nueve por ciento interés corriente anual (9%), dos punto cinco por ciento de interés moratorio (2.5%) y sujetos al pago de mantenimiento de valor. El BCN procederá a formalizar un contrato de promesa de venta y los gastos legales, administrativos e impuestos corren a cargo del interesado.

5.6 Penalidades por incumplimiento de pago
Si la venta es al crédito y el adjudicatario incumple en el pago de tres cuotas consecutivas, se resolverá el contrato y las sumas abonadas quedarán a favor del BCN, quien las imputará a gastos administrativos.

El adjudicatario que incumpla con el contrato que se suscriba, no tendrá derecho a presentar nuevas ofertas, ni directamente ni a través de intermediarios, en el marco de la presente Política.

5.7 Condiciones especiales
Los inmuebles podrán ser vendidos a cualquier oferente, sin perjuicio de los criterios y el orden de prelación que a continuación se detallan:

a. En primer lugar, tendrán preferencia los ex dueños o sus herederos legales que a la fecha de entrada en vigencia de la presente Política se encuentren ocupando el inmueble. Para los efectos de la presente Política se entenderá por ex dueño:

a.1. Aquella persona a cuyo nombre se encuentra inscrito el inmueble en el asiento registral inmediato anterior al asiento de la entidad financiera de quien el BCN adquirió dicho bien o del BCN, según el caso. Los asientos registrales antes citados deben corresponder a la Columna de Inscripciones de la Sección de Derechos Reales del Libro de Propiedad.

a.2. Aquella persona a cuyo nombre todavía se encuentre inscrito el inmueble en el

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12578

último asiento registral de la Columna de Inscripciones, Sección de Derechos Reales del Libro de Propiedad y que hubiere perdido el dominio sobre dicho bien a favor de una de las entidades financieras referidas en el artículo 2 de la presente Política o a favor del BCN, ya sea mediante ejecución forzosa o dación en pago aún no inscritas.

b. En segundo lugar, tendrán preferencia de compra aquellas personas que a la fecha de entrada en vigor de la presente Política se encuentren ostentando la tenencia o arriendo del inmueble en virtud de la previa autorización del BCN.

c. En tercer lugar, tendrán preferencia de compra aquellas otras personas que a la fecha de entrada en vigor de la presente Política se encuentren ocupando el inmueble.

Arto. 6 Información relativa a los bienes inmuebles
El BCN deberá publicar en su sitio Web y cualquier otro medio de comunicación, el listado de los bienes inmuebles que se sujetarán a la presente Política, conteniendo información general sobre los mismos.

CAPÍTULO III

DISPOSICIONES FINALES

Arto. 7 Otorgamiento de Poderes Especiales
El Presidente del Banco podrá otorgar los poderes especiales que sean necesarios a los funcionarios de la institución que estime conveniente, a fin de que en representación del BCN comparezcan ante notario público del BCN a formalizar las enajenaciones de los inmuebles en el marco de la presente Política.

Arto. 8 Disposiciones varias
a. Los miembros del Consejo Directivo, los funcionarios y empleados del BCN, sus cónyuges o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad no podrán optar, ya sea en forma directa o a través de interpósita persona, a la adquisición de los inmuebles a liquidarse en el marco de la presente Política. Tampoco podrán participar personas jurídicas en donde las personas mencionadas en este literal tengan un vínculo significativo.

b. Toda adjudicación de inmuebles se considerará definitiva, por lo que no estará sometida a revisión ni apelación.

c. Todo lo no previsto en esta Política será resuelto por el Consejo Directivo del BCN.

Arto. 9 Reglamentación
A propuesta de la Administración del BCN, el Consejo Directivo aprobará la normativa y procedimientos necesarios para la aplicación de la presente Política.

Arto. 10 Auditoría

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12578

La Unidad de Auditoría Interna del BCN será responsable de examinar, comprobar y evaluar el cumplimiento de esta Política.

Arto. 11 Transparencia
La presente Política deberá ser puesta en conocimiento de los representantes de los Poderes del Estado, instituciones y demás funcionarios públicos que se detallan a continuación: a) Asamblea Nacional de la República de Nicaragua y honorables diputados; b) Corte Suprema de Justicia y honorables magistrados; c) Contraloría General de la República y honorables miembros de su Consejo Superior y d) Procuraduría General de la República.

Asimismo, deberá ser puesta en conocimiento del Colegio de Contadores Públicos, a los honorables miembros de su Junta Directiva y en general, a los medios de comunicación.

Arto. 12 Coordinaciones con Instituciones Públicas
El Proyecto de Liquidación de Activos y Asesoría Jurídica del BCN, a partir de la vigencia de la presente Política, deberán efectuar gestiones de coordinación con las instituciones públicas necesarias dirigidas a determinar mecanismos de protección de las propiedades objeto de la presente Política.

Arto. 13 Medidas frente a incumplimientos contractuales
En caso de incumplimiento de las cláusulas y condiciones contenidas en los contratos firmados por los adjudicatarios de inmuebles comprados al crédito, Asesoría Jurídica del Banco Central de Nicaragua deberá ejercer las acciones administrativas y legales que correspondan que obliguen al contratista a cumplir el contrato o en su defecto a entregar la posesión de los inmuebles adjudicados.

Arto. 14 Vigencia
Esta Política entrará en vigencia de manera conjunta con la Normativa y procedimientos que se aprueben para la aplicación de éste, una vez estén publicadas en La Gaceta, Diario Oficial.

La presente Política deroga las resoluciones siguientes:

a) Resolución CD-BCN-XX-1-10 que aprueba la “Política de Liquidación de Inmuebles”, publicada en la Gaceta No. 127 del 06 de julio de 2010;

b) Resolución CD-BCN-XXXIV-1-10 Normativa Administrativa y Procedimientos para la Aplicación de la Política de Liquidación de Inmuebles, publicada en La Gaceta Diario Oficial N°188 del 04 de Octubre de 2010 y N°189 del 05 de Octubre de 2010, y

c) Resolución CD-BCN-XLV-3-11 Prórroga a Vigencia de Política de Liquidación de Inmuebles y Reformas publicada en la Gaceta Diario Oficial No. 242 del 22 de Diciembre de 2011., y resolución CD-BCN-VII-2-12 “Reformas del art. 23 de la Política

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12578

de Liquidación de Inmuebles”

Sin perjuicio de las resoluciones derogadas en el presente artículo, todos los casos de venta de propiedades inmuebles adjudicadas al amparo de las resoluciones referidas y que actualmente se encuentran en proceso de pago y/o formalización de venta se regirán por lo preceptuado en dichas resoluciones.

(f) **Ilegible. Alberto José Guevara Obregón.** Presidente. (f) **Ilegible. José Adrián Chavarría Montenegro.** Miembro. (f) **Ilegible. Iván Salvador Romero Arrechavala.** Miembro. (f) **Ilegible. Mario José González Lacayo.** Miembro. (f) **J.A.A (José Adán Aguerri Chamorro).** Miembro.

Certifico y doy fe que es conforme con su original. **(f) ilegible. Ruth Elizabeth Rojas Mercado.** Secretaria Consejo Directivo (a.i.).

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12578