REGLAMENTO DEL FONDO NACIONAL DE GARANTÍA PARA LA COMPRA - VENTA DE TIERRAS

REGLAMENTO, Aprobado el 18 de septiembre de 1978

Publicado en La Gaceta, Diario Oficial No. 213 del 22 de septiembre de 1978

El Presidente de la República

En uso de las facultades que le confiere el inciso tercero del artículo 194 de la Constitución Política de la República,

Decreta:

REGLAMENTO DEL FONDO NACIONAL DE GARANTÍA PARA LA COMPRA-VENTA DE TIERRAS

Capítulo I
Constitución y Objeto

El Reglamento

Artículo 1.- El presente Reglamento tiene por objeto normar las operaciones del "Fondo Nacional de Garantía para la Compra - Venta de Tierras" creando mediante Decreto de Ley No. 699 publicado en "La Gaceta", Diario Oficial, el día 22 de mayo de 1978.

Participantes

Artículo 2.- Los participantes en la ejecución del presente Reglamento son:

a) El Fondo Nacional de Garantía para la Compra de Tierras (en adelante denominado "Fondo");

b) Las instituciones Financieras del Estado que desarrollen Programas para la Compra de Tierras (en adelante denominadas "Instituciones Garantes");

c) El Comprador como persona natural o jurídica que adquiera tierras acogido a los Programas del Fondo (en adelante denominado "Beneficiario");

d) El dueño único o propietarios que realicen operaciones de venta de tierras acogidos a los Programas del Fondo (en adelante denominado "Vendedor");

e) El Comité Asesor del Fondo;

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13080

f) Las Instituciones no Financieras del Estado que deseen someter a través de las Instituciones Garantes, solicitudes para la compra de tierras.

Capitulo II
Operaciones del Fondo y de las Instituciones Garantes

Funciones del Fondo

Artículo 3.- Es función del Fondo, avalar, promover y financiar las operaciones de garantía para compra de tierras que las Instituciones Garantes realicen a favor de pequeños productores, de manera que éstos puedan adquirirlas en cantidad suficiente para una explotación racional y rentable.

De las Instituciones Garantes

Artículo 4.- Las Instituciones Garantes ejecutarán programas o proyectos de garantía para compra de tierras que favorezcan a pequeños productores.

Mecanismos de Compra Venta

Artículo 5.- Cualquier operación de compra venta será garantizada a favor del vendedor, bajo los siguientes considerados:

5.a) El vendedor podrá recibir una prima de valor total del terreno negociado;

5.b) Lo restante del valor de la compra, en relación a la prima, se le pagará a un plazo que será determinado por el Comité Asesor del Fondo de acuerdo a las normas de operaciones internas de la Institución Garante y garantizado mediante la emisión de títulos valores negociables a favor del vendedor;

5.c) El vendedor recibirá su pago directamente de parte de la Institución Garante o del Fondo. Por su parte, el comprador pagará directamente a la Institución Garante;

5.d) La Institución Garante mantendrá una hipoteca de primer grado sobre la tierra negociada hasta que el valor total de la misma ha sido cancelado por el comprador;

5.e) Para efectos de favorecer al pequeño productor, la Institución Garante podrá conceder a éste un plazo de pago mayor que el acordado para cancelar al vendedor dentro de los límites establecidos por el Comité Asesor;

5.f) La Institución Garante entregará al vendedor títulos valores hasta por el valor total de la operación más los intereses correspondientes.

Capítulo III
Solicitud de Garantía

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13080

Autorización del Fondo

Artículo 6.- Las Instituciones Financieras del Estado que deseen participar en el Programa de Garantía para Compra de Tierras dentro del fondo, deberán hacerlo dentro de proyectos aprobados por el Fondo.

Proyecto de Operaciones

Artículo 7.- Para obtener la autorización referida en el artículo anterior del presente Reglamento, las instituciones solicitantes deberán elaborar y presenta ante el Fondo un proyecto de operaciones de garantía que contenga y defina los siguientes componentes:

7.a) Organización dentro de la Institución de una Unidad Ejecutora del Proyecto, con la capacidad técnico - administrativa que facilite el alcance de los objetivos de dicho Proyecto;

7.b) La identificación y asignación de recursos disponibles para la ejecución del Proyecto, los cuales deberán cubrir los fondos destinados al otorgamiento de garantías, incluyendo los fondos destinados a hacer frente a los diferentes plazos de pago entre el Comprador - Institución Garante y la Institución Garante - Vendedor;

7.c) Formas y condiciones para la selección de los sujetos de crédito, los cuales deberán ser pequeños productores agropecuarios u organizaciones de los mismos. A este fin, se deberán definir productor agropecuario, como personas que residen en el área rural dedicados a la actividad por un plazo mínimo de dos años; y pequeño, definido en términos de posesión de activos e ingresos netos familiares;

7.d) Modalidades de las operaciones de garantía y de compra y venta de tierras, las cuales deberán incluir aspectos tales como:

7.d.1) Criterios de selección de los Compradores, los que deberán incluir como mínimo, ser pequeños productores agropecuarios, número de años dedicados a la actividad agropecuaria, ingreso neto de la familia, años de residir en la localidad, edad, salud y solvencia económica y moral;

7.d.2) Para el caso de organización de productores, todos sus miembros individualmente deberán cumplir con lo dispuesto en el numeral anterior para personas naturales;

7.d.3) La justificación económica del tamaño mínimo y máximo de las parcelas a ser consideradas en las negociaciones de compra - venta;

7.d.4) La forma en que la Institución Garante determinará los precios de compra de las

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13080

parcelas, las cuales podrían ser en base a las negociaciones entre el comprador y el vendedor, con el asesoramiento de las Instituciones Garantes;

7.d.5) La determinación de los plazos para el comprador, los cuales serán en base a las cuotas niveladas de amortización anual más cargos por servicios. Los plazos determinados de esta forma no deberán ser menores de cinco años;

7.d.6) Los niveles de cargos por servicios de garantía, incluyendo intereses corrientes, comisiones e intereses moratorios, de acuerdo a lo dispuesto por el Comité Asesor del Fondo, a reglamentos internos de cada institución y a la Ley General de Bancos y Otras Instituciones;

7.d.7) Para casos de compra de tierras a favor de organización de productores, presentar los lineamientos de lo que contendrá un plan de explotación racional de las tierras que servirán para demostrar la factibilidad de la rentabilidad de la inversión;

7.d.8) Señalar el sistema de recuperación a ser utilizado para operaciones fallidas o sustitución de clientes;

7.d.9) Especificar la manera en que van a ser distribuidos los costos, tales como legales, medición, asistencia técnica;

7.d.10) Cuando las compras de tierras se realicen por organizaciones de pequeños productores, señalar como se fraccionaría la tierra y como se dividirán los costos legales y de infraestructura;

7.d.11) Consideraciones, tales como: seguros para los compradores, aprobación de las cláusulas de constitución de las organizaciones favorecidas y otras providencias.

Decisión del Fondo

Artículo 8.- La decisión final de avalar las operaciones de compra - venta de parte del Fondo, se tomará en base a los componentes de la solicitud de las Instituciones Garantes.

Artículo 9.- Cuando el Fondo aprueba la solicitud, la Administración del Fondo realizará un estudio actuarial para determinar que porcentaje del monto total de los fondos destinados al otorgamiento de garantía deberán ser depositados inicialmente en el Fondo. El Fondo podrá exigir como máximo, el depósito de hasta el veinte (20) por ciento de los recursos destinados a las operaciones de garantía.

Capitulo IV
SITUACIÓN DE MORA

Operaciones Asumibles por el Fondo

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13080

Artículo 10.- La falta de pago de parte del Comprador de un número de cuotas equivalentes a dos años consecutivos se considerará como operación fallida asumible por el Fondo. La falta de pago de parte del comprador dará lugar a la reasignación de la parcela enajenada.

Forma de Pago

Artículo 11.- En los casos de existir operaciones fallidas, las Instituciones Garantes deberán presentar al Fondo solicitudes de reembolsos de pago de garantía desde el comienzo del período de mora. El Fondo verificará la información de la solicitud y si después de su evaluación se aprueba el reembolso de la garantía, se ejecutará el pago correspondiente.

Reintegro al Fondo

Artículo 12.- En el caso de operaciones fallidas y reasignación de la parcela negociada, las cuotas pagadas por el Fondo serán reintegradas al mismo al final de los pagos del último comprador.

Capítulo V
Emisión de Títulos Valores

Emisión de Títulos

Artículo 13.- Conforme lo prescrito en el Artículo 10 de la Ley de Creación del Fondo, las Instituciones Garantes dentro de las operaciones regulares del Fondo podrán emitir títulos valores negociables a favor del vendedor de la tierra. Estos títulos valores serán avalados por el Fondo y deberán ser usados exclusivamente en las operaciones de garantía para compra de tierras. Asimismo, serán libremente negociables por cualquier persona natural o jurídica, inclusive los Bancos, aparte de las otras disposiciones que al respecto contiene la Ley Creadora del Fondo.

Artículo 14.- La emisión de títulos valores por parte de las Instituciones Garantes deberán ser por cada operación de garantía que realicen.

Clase de Títulos Valores

Artículo 15.- El título valor que será utilizado como documento de crédito avalado por el Fondo será la Letra de Cambio, cuyas características, emisión y operaciones se sujetarán a lo dispuesto en la Ley del Fondo y en la Ley de Títulos Valores.

Tasa de Interés y Plazos

Artículo 16.- Las Letras de Cambio serán emitidas por las Instituciones Garantes del

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13080

Fondo a los tipos de interés que determine el Banco Central en su carácter de Administrador del Fondo.

Capítulo VI
Disposiciones Finales

Destino del Fondo

Artículo 17.- El Fondo podrá destinar parte de sus recursos para conceder préstamos a las Instituciones Garantes, con el objeto de reforzar sus programas de garantía o solucionar problemas de liquidez, originados por las diferencias entre los plazos concedidos a los compradores y los plazos de las obligaciones al vendedor.

Funciones del Comité Asesor del Fondo

Artículo 18.- El Comité Asesor del Fondo de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 7 de la Ley Creadora del Fondo, tendrá las siguientes atribuciones:

18.a) Someter a consideración del Banco Central de Nicaragua las condiciones y modalidades para las transacciones de los préstamos entre el Fondo y las Instituciones Garantes;
18.b) Fijar previa autorización del Banco Central de Nicaragua, la tasa de interés que por concepto de norma en los pagos, cobrarán las Instituciones Garantes a los Beneficiarios;
18.c) Recomendar los plazos máximos que podrán pactarse entre los compradores y las Instituciones Garantes y los plazos máximos y mínimos de los Títulos Valores para su redención.

Artículo 19.- Las Instituciones Garantes remitirán anualmente al Fondo un informe conteniendo las situaciones financieras del Programa de Garantía, así como otras informaciones que indiquen la marcha del mismo.

Artículo 20.- Este Reglamento empezará a regir desde el día de su publicación en "La Gaceta", Diario Oficial.

Comuníquese: Casa Presidencial. Managua, Distrito Nacional, a los dieciocho días del mes de septiembre de mil novecientos setenta y ocho. **Anastasio Somoza D.** Presidente de la República. **Klaus Sengelmann**, Ministro de Agricultura y Ganadería.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/13080