Enlace a Legislación Relacionada

AUTORIZACIÓN PARA LA VENTA DE INMUEBLES RESIDUALES

RESOLUCIÓN N°. CD-BCN-XVI-1-19, aprobada el 08 de abril del 2019

Publicada en la ciudad de Managua el 8 de junio del 2023

CERTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN

La infrascrita Notaria Público **Ruth Elizabeth Rojas Mercado,** Secretaria Ad Hoc del Consejo Directivo del Banco Central de Nicaragua**, DA FE Y CERTIFICA**: Que en Sesión Ordinaria No. 16 del Consejo Directivo, del ocho de abril del año 2019, se aprobó por unanimidad de votos la **Resolución No. CD-BCN-XVI-1-19,** misma que literalmente dice:

Consejo Directivo
Banco Central de Nicaragua
Sesión No. 16
Abril 8, 2019

RESOLUCIÓN CD-BCN-XVI-1-19

EL CONSEJO DIRECTIVO DEL BANCO CENTRAL DE NICARAGUA,

CONSIDERANDO

I

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

II

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.

II

Que de conformidad con el Arto. 19, numeral 13, de la Ley No. 732 es atribución del

Consejo Directivo del BCN dictar los reglamentos internos y demás normas generales de operación del banco. Así mismo en su numeral 21 establece como atribución del Consejo Directivo dictar las normas correspondientes y necesarias que garanticen la aplicación de todo lo establecido en dicha Ley. Por su parte, en su numeral 22 expresa que corresponde al Consejo Directivo del BCN ejercer cualquier otra facultad que corresponda de acuerdo con leyes o decretos y que, en caso de no señalarse específicamente el funcionario responsable de su ejecución, se entenderá que es competencia de su Consejo Directivo.

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

RESUELVE APROBAR

La siguiente,

AUTORIZACIÓN PARA LA VENTA DE INMUEBLES RESIDUALES

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Arto. 1 Objetivos

La presente resolución tiene como objetivos:

a. Definir los parámetros para la venta de los inmuebles residuales que son propiedad del Banco Central de Nicaragua (BCN).

b. Contribuir a la desincorporación de actividades que no son parte de las funciones ordinarias del BCN como autoridad monetaria.

Arto. 2 Activos sujetos a venta

Se autoriza la venta de los inmuebles residuales propiedad del BCN. 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, (Banco Nacional de Desarrollo, Banco Nicaragüense de Industria y Comercio, Banco de Crédito Popular, Banco Inmobiliario) 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.

c. Los inmuebles que no estén afectos a posible transferencia en venta al Estado,

Fuente: http://www.leybook.com/doc/31893

conforme información recibida de la Procuraduría General de la República (PGR) o de otra institución de Gobierno.

Arto. 3 Implementación

La implementación de esta resolución de autorización para la venta de inmuebles residuales, estará a cargo de la Oficina de Liquidación de Activos del BCN.

CAPÍTULO II

VENTA DE BIENES INMUEBLES RESIDUALES

Arto. 4 Constitución del "Comité para la Venta de Inmuebles Residuales" (COVIR)

Constitúyase un "Comité para la Venta de Inmuebles Residuales" (COVIR) encargado de analizar y emitir recomendaciones de venta relacionadas con las solicitudes de compra de inmuebles residuales, las que serán autorizadas por la Administración Superior del Banco Central de Nicaragua, en el marco de la presente Resolución y leyes aplicables.

El "Comité para la Venta de Inmuebles Residuales" (COVIR) estará integrado por tres miembros, siendo estos:

a. El Coordinar Ejecutivo de la Oficina de Liquidación de Activos (OLA) del BCN, quien lo presidirá.

b. El Gerente de División Jurídica o su delegado.

c. El Gerente de División de Operaciones Financieras o su delegado.

Dicho Comité se reunirá cada vez que convoque el presidente de este. El quórum para las sesiones será la totalidad de sus miembros. Sus decisiones se tomarán por mayoría simple. El Comité se regirá por la presente resolución y el marco jurídico de aplicación que emita la Administración Superior del BCN.

Arto. 5 Funciones del Comité:

• Analizar la documentación relacionada con las solicitudes de compra de inmuebles residuales del BCN, de acuerdo a los parámetros establecidos en la presente resolución y en los documentos normativos y/o procedimentales emitidos para su aplicación.

• Acceder a los expedientes que contienen la documentación legal y administrativa de los casos que se presenten para su análisis y hacer las recomendaciones que estimen

Fuente: http://www.leybook.com/doc/31893

convenientes.

• Someter a decisión de la Administración Superior del BCN, las recomendaciones que adopte sobre las solicitudes de compra de inmuebles. La Administración Superior podrá autorizar la venta, o si lo tiene a bien, someter el caso a consideración del Consejo Directivo del Banco Central de Nicaragua.

• Cualquier otra que se derive de la aplicación de la presente resolución.

Arto. 6 De las Ofertas de Compra

Durante la vigencia de la presente resolución los interesados podrán presentar al BCN ofertas de compra de bienes inmuebles, las que serán recibidas por la Oficina de Liquidación de Activos, para ser sometidas al COVIR, el cual realizará un análisis del caso para recomendar o no la venta, de conformidad con lo siguiente:

6.1 Documentación Soporte para el Análisis del Comité

➢ Informe Ejecutivo del caso, elaborado por el área de bienes adjudicados de la OLA.

➢ Solicitud del Comprador Interesado.

➢ Avalúo efectuado por valuadores inscritos ante la Superintendencia de Bancos y de otras Instituciones Financieras (SIBOIF).

➢ Verificación de que el inmueble, no forma parte de los solicitados para las transferencias por Ventas al del Estado.

➢ Verificación de Datos Catastrales y Registrales en documentación legal del BCN.

➢ Documento de Garantía de mantenimiento de Oferta firmado por el oferente interesado y verificación de la recepción en la cuenta OLA-BCN del 10% del valor de la oferta en concepto de garantía de mantenimiento de oferta de compra.

6.2 Precio de Venta.

El precio de venta de los inmuebles será en córdobas, sin mantenimiento de valor del córdoba respecto al dólar de los Estados Unidos de América y tendrá como base el valor de realización reflejado en el avalúo. El BCN únicamente aceptará ofertas de compra que igualen o superen este valor. El avalúo presentará tres valores: valor real, valor de reposición y valor de realización; y serán efectuados por valuadores inscritos ante la Superintendencia de Bancos y de otras Instituciones Financieras (SIBOIF). Los avalúos se solicitarán por cotizaciones de al menos dos empresas valuadoras. El valor de cada avalúo deberá ser reembolsado por el oferente. Asimismo, solo se aceptarán ofertas de compra que se refieran a la totalidad del área de cada inmueble.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/31893

6.3 Plazo.

Las ventas podrán efectuarse de contado o a plazo, en este último caso el plazo podrá pactarse hasta de quince años.

6.4 Garantía de mantenimiento de oferta.

Los oferentes, una vez informado por la OLA a estos que el caso será presentado ante el Comité, deberán depositar por adelantado una garantía de mantenimiento oferta de compra, equivalente a un diez por ciento (10%) del precio ofertado, en la cuenta OLA-BCN y presentar el correspondiente boucher en original. En caso de que el oferente retire o no realice la compra del inmueble, el 10% en garantía se ejecutará a favor del BCN en calidad de gastos administrativos; no obstante, en caso de que sea el BCN el que rechace la oferta de compra, el 10% en garantía será reintegrado al oferente. Autorizada la venta, el valor equivalente al diez por ciento (10%), depositado como garantía de mantenimiento de oferta de compra, se imputará como prima o adelanto al precio de venta del inmueble.

6.5 Medio de pago.

Únicamente se aceptará como medio de pago, depósito en efectivo o transferencia electrónica de pago en las cuentas del BCN en córdobas, tanto para la entrega de la garantía de mantenimiento de oferta, como para el pago del valor del bien inmueble.

6.6 Vigencia de avalúos.

Para efectos de la presente política, el avalúo tendrá una vigencia de 12 meses, contados a partir de su emisión.

6.7 Forma de pago.

a) **De contado,** al interesado que ofertó comprar al contado, se le otorgará un treinta por ciento (30%) de rebaja del precio ofertado, el cual deberá ser igual o mayor al monto del valor de realización establecido en avalúo correspondiente del inmueble. Este deberá cancelar el monto correspondiente en un plazo máximo de hasta noventa días hábiles, posteriores a la notificación de la autorización de venta del inmueble. 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,** el precio ofertado deberá ser igual o mayor al monto del valor de realización establecido en avalúo correspondiente del inmueble y se concederá un plazo máximo para cancelar el precio del bien inmueble de hasta cinco (5), diez (10) o quince (15) años. El interesado que ofertó comprar mediante amortizaciones dentro del plazo estipulado, deberá pagar como adelanto mínimo o prima, el diez por ciento

Fuente: http://www.leybook.com/doc/31893

(10%) del valor ofertado.

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

El precio de venta al crédito será en córdobas sin mantenimiento de valor en las modalidades siguientes: a plazo de cinco años estará afecto al 5% de interés corriente anual, plazo de diez años estará afecto al 7% de interés corriente anual y a plazo de 15 años estará afecto al 9% de interés corriente anual. En todas las modalidades se aplicará, adicional a la tasa de interés corriente, dos puntos cinco por ciento (2.5%) de interés moratorio.

En este caso, el BCN procederá a formalizar un contrato de promesa de venta y los gastos legales, administrativos e impuestos que correspondan estarán a cargo del interesado.

6.8 Penalidades por incumplimiento de pago.

Si la venta es al crédito y el adjudicatario incumple en el pago por dos años consecutivos, se resolverá el contrato y las sumas abonadas quedarán a favor del BCN, quien las imputará a gastos administrativos.

Si la venta es al contado e incumple con el plazo estipulado para la cancelación, la garantía de mantenimiento de oferta se aplicará a gastos administrativos.

6.9 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. Tendrán preferencia de compra, los exdueños o familiares que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente resolución, se encuentren ocupando el inmueble.

b. Personas que, a la fecha de entrada en vigor de la presente resolución, se encuentren ostentando la tenencia o arriendo del inmueble, con autorización del BCN.

c. Terceras personas que, a la fecha de entrada en vigor de la presente resolución, se encuentren ocupando el inmueble.

Si el oferente no corresponde a ninguno de los casos indicados, la OLA deberá notificar al ocupante del inmueble, antes de realizar la venta a oferente distinto a los relacionados. Los inmuebles se venderán en el estado en que se encuentren, no responsabilizándose el BCN por el saneamiento y evicción en ningún caso. La venta y entrega del bien inmueble, se perfecciona con la emisión del instrumento de transferencia de dominio al interesado.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/31893

Arto. 7 Inmuebles registrados en territorios distintos a su ubicación
En los casos que, por administración territorial anterior, los inmuebles estén registrados en departamentos o regiones distintos al de su actual ubicación física y territorial, estos se venderán con ese antecedente registral conforme documentación legal en poder del BCN, y cualquier trámite de transferencia al registro que corresponda será efectuado por cuenta del comprador; el BCN no se responsabiliza de ningún saneamiento sobre inmuebles vendidos con dicha característica.

CAPÍTULO III
DISPOSICIONES FINALES

Arto. 8 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 resolución. Sin perjuicio de lo anterior, el Gerente General del BCN también podrá suscribir dichas escrituras en nombre del BCN.

Arto. 9 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 venderse en el marco de la presente resolución.

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

c. La OLA deberá informar semestralmente al Consejo Directivo sobre los resultados de la implementación de la presente resolución.

Arto. 10 Reglamentación

La Administración Superior del BCN deberá emitir los documentos normativos y/o procedimentales que considere necesarios, a fin de establecer las regulaciones que permitan la implementación de la presente resolución.

Arto. 11 Auditoría

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

Fuente: http://www.leybook.com/doc/31893

Arto. 12 En caso de incumplimiento de las cláusulas y condiciones contenidas en los contratos firmados a la luz de la presente Resolución, se autoriza a la División Jurídica del Banco Central de Nicaragua a ejercer las acciones administrativas y legales que correspondan, conforme solicitud que le efectúe la Oficina de Liquidación de activos, previa aprobación de la Administración Superior del BCN.

Arto. 13 Vigencia

Esta Resolución entrará en vigencia a partir de esta fecha, sin perjuicio de su posterior publicación en La Gaceta, Diario Oficial o en cualquier medio físico o electrónico que la Administración Superior estime conveniente. Se derogan las Resoluciones: CD-BCN-IX-2-13 y CD-BCN-X-1-13, publicadas en la Gaceta No. 91 del 20 de mayo de 2013.

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) legible. **Ovidio Reyes R. (Leonardo Ovidio Reyes Ramírez)**, Presidente. (f) Ilegible. **José Adrián Chavarría Montenegro**, Miembro sustituto por parte del Ministro de Hacienda. (f) Ilegible. **Iván Salvador Romero Arrechavala,** Miembro. (f) Ilegible. **Leonardo Manuel Torres Céspedes**, Miembro. (Hasta acá el texto de la resolución)

Es conforme con su original con la cual fue debidamente cotejada, y con base en las facultades conferidas en el artículo 45 del Reglamento Interno del Consejo Directivo y numerales 2 y 3 de la Resolución CD-BCN-XXXXVII-1-23, libro la presente Certificación con razón de rúbrica, firma y sello, en la ciudad de Managua el ocho de junio de 2023.

Ruth Elizabeth Rojas Mercado
Secretaria Ad Hoc del Consejo Directivo

Observación: La presente resolución fue tomada del sitio web oficial del Banco Central de Nicaragua: https://www.bcn.gob.ni/normas-y-disposiciones-del-bcn

https://www.bcn.gob.ni/sites/default/files/normas_disposiciones/resolucionCD-BCN-XVI-1-19_venta_inmuebles_residuales.pdf

Fuente: http://www.leybook.com/doc/31893