

APROBACIÓN DE NORMATIVA PARA LA RECUPERACIÓN DE CARTERA Y VENTA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES TRANSFERIDOS POR EL BCN AL ESTADO DE NICARAGUA

ACUERDO ADMINISTRATIVO N°. 17-2010, aprobado el 26 de noviembre de 2010

Publicado en La Gaceta, Diario Oficial N°. 106 del 09 de junio de 2011

APROBACIÓN DE NORMATIVA PARA LA RECUPERACIÓN DE CARTERA Y VENTA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES TRANSFERIDOS POR EL BCN AL ESTADO DE NICARAGUA

Yo, Hernán Estrada, Procurador General de la República, (PGR) en uso de las facultades que me confieren los artículos 2 y 12 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República, Ley 411, Publicada en la Gaceta, Diario Oficial N°. 244 del 24 de Diciembre del 2000, y artículo 5 del DECRETO N°. 19-2009. Aprobado el 16 de Marzo del 2009, publicado en La Gaceta N°. 59 del 26 de Marzo del 2009, Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República.

Considerando:

I

Que mediante Acuerdo Presidencial: 391-2008, publicado en La Gaceta Diario Oficial N°. 181 del 22 de Septiembre del 2008; y 479-2002, Publicado en La Gaceta Diario Oficial N° 190 del 08 de Octubre del 2002, se autorizó al Procurador General de la República, en su calidad de Representante el Estado y al Presidente del Banco Central de Nicaragua, para que suscribieran las escrituras públicas necesarias para la transferencia de dominio de los activos residuales todavía en poder del BCN, provenientes de los bancos quebrados BAMER, BANCAFÉ, BANIC, INTERBANK Y BANCOSUR.

II

Que por Acuerdo Presidencial 01-2010, Publicado en La Gaceta, Diario Oficial N°. 7 del 12 de Enero del 2010, se autoriza a la PGR, conforme el Arto. 19 de la Ley 411 “Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República”, publicada en La Gaceta, Diario Oficial N°. 244 del 24 de Diciembre del 2001, para que recupere activos, a través de procedimientos extrajudiciales, judiciales, administrativos y notariales de estos activos residuales transferidos al Estado de Nicaragua por el BCN.

III

Que por Acuerdo Presidencial 241-2010, publicado en La Gaceta, Diario Oficial N° 198 del 18 de Octubre del 2010, se reformó el Acuerdo Presidencial 01-2010, publicado en La Gaceta, Diario Oficial N°. 7 del 12 de Enero del 2010, se autorizó a la Procuraduría General de la República, para “Que proceda a suscribir Escrituras Públicas de Constitución de Obligaciones y Contratos principales y sus Garantías Accesorias, de Dación en Pago, de Enajenación, y de sus Cancelaciones o Cumplimiento de los mismos; en ejecución o en observancia o como consecuencia necesaria de la naturaleza de la obligaciones, de los contratos o de los instrumentos de los cuales nacieron, o para recuperar los activos, o transformarlos en activos líquidos; de los bienes inmuebles, derechos, obligaciones, contratos, instrumentos financieros y garantías, transferidos a favor del Estado de la República de Nicaragua; cuyo valor sean menores a lo establecido en la Ley N° 169, Ley de Disposiciones de Bienes del Estado y Entes Reguladores de los Servicios Públicos, publicada en el Nuevo Diario de 12 de Abril de 1996 y su reforma en la Ley N° 204, Aprobada el día 24 de Agosto del año dos mil ocho...”.

IV

Que el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, por mandato del Acuerdo Presidencial 241-2010, aprobó el Acuerdo Ministerial 017-2010 Normativa para la Recuperación de Cartera y Venta de Bienes Muebles e Inmuebles transferidos al Estado de la República de Nicaragua, con valores menores establecidos en la “LEY DE DISPOSICIONES DE BIENES DEL ESTADO Y ENTES REGULADORES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y SU REFORMA”, Publicado en La Gaceta, Diario Oficial N°. 225 del Veinticuatro de Noviembre del Dos mil diez.

POR TANTO:

De conformidad con las facultades y competencias conferidas en la Ley 290 “Ley de Organización Competencia y Procedimiento del Poder Ejecutivo” Publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 102 del 3 de junio de 1998, en sus Artos. 16 y Arto. 21, inciso f)

ACUERDA:

Artículo 1.- Aprobar la Normativa para la Recuperación de Cartera y Venta de Bienes Muebles e Inmuebles del Estado de Nicaragua Transferidos por el BCN al Estado de Nicaragua para su recuperación, la cual se denominará:

NORMATIVA PARA LA RECUPERACIÓN DE CARTERA Y VENTA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES TRANSFERIDOS POR EL BCN AL ESTADO DE NICARAGUA.

Objeto:

Brindar a la Procuraduría General de la República, una herramienta para la recuperación de cartera, y venta de bienes provenientes de Bancos Liquidados del Sistema Financiero Nacional, a fin de establecer los parámetros adecuados para una pronta y objetiva recuperación de recursos financieros líquidos al Estado de la República de Nicaragua, en cumplimiento a lo establecido en los Acuerdos Presidenciales 479-2002, 391-2008, 01-2010, 241-2010 y Acuerdo Ministerial 017-2010.

Ámbito de Aplicación:

Todos aquellos bienes, inmuebles, obras de arte y cartera de crédito transferida por el Banco Central de Nicaragua al Estado de la República de Nicaragua, provenientes de los Activos residuales de los Bancos desincorporados del Sistema Financiero Nacional, bajo el siguiente procedimiento:

A) RECUPERACIÓN DE CARTERA DE CRÉDITO:

- 1) La Unidad de Bienes del Estado de la Procuraduría General de la República convocará a la cartera de morosos a través de un Diario de circulación nacional, para lo cual Bienes del Estado deberá coordinarse con Relaciones Públicas de la PGR.
- 2) La Unidad de Bienes del Estado, emitirá cartas de notificación de cobro, las cuales deben ser firmadas por la Unidad de Bienes del Estado, hará notificación por escrito al titular del crédito, sobre el cobro del saldo principal, otorgándoles un plazo para que comparezca ante esta Institución. Todo de conformidad Arto. 9 inco. 1 del Decreto 19-2009, "Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República" publicado en La Gaceta, Diario Oficial N° 59 del 26 de Marzo del 2009.
- 3) En caso de que comparezca el notificado, la Unidad de Bienes del Estado, negociará el pago del saldo deudor, le ofrecerá propuesta de pago del saldo principal, pudiendo dar dispensa de los intereses corrientes y moratorios.
- 4) En caso de que el deudor, acepte pagar de contado. La Unidad de Bienes del Estado elaborará orden de pago dirigida a la Tesorería General de la República, donde se debe especificar:
 - a) Cantidad a depositar, lo que debe coincidir con el principal transferido en el acta de saldo contables (por junta liquidadora) del Banco Central de Nicaragua a favor del Estado.
 - b) Banco de Origen, se entenderá que sólo pueden ser las carteras transferidas por Acuerdo Presidencial 391-2008, BANIC, BAMER, INTERBANK, BANCOSUR, BANCAFÉ y las microfinancieras ATIENDE, PROPEA, SERVIFINSA, ACEMSA, CAPEA y GEFA, microfinancieras que administraban cartera del BANCO DEL CAFÉ.

c) Número de Préstamo.

d) Número de Cliente.

e) Garantía hipotecaria, en caso que la hubiere y datos registrales, Número; Tomo; Folio y Asiento, además del departamento donde está registrado el crédito.

f) Cuenta a depositar en la TGR, fuente 11 Código 21111 de la Renta del Tesoro o en todo caso los códigos únicos recaudadores en los departamentos, en los bancos BANPRO y BANCENTRO, cuentas que para tales depósitos creo la TESORERÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA.

g) En el caso de los créditos con arreglos de pagos, se deberá especificar el número de la cuota a pagar.

5) En el caso que el deudor no tenga garantía hipotecaria, la Unidad de Bienes del Estado, elaborará Constancia donde conste que no tiene saldo deudor, debidamente firmado por el Procurador General de la República.

6) En caso de que el deudor no pueda pagar de contado y se sujete a arreglo de pago, se le cobrará el principal adeudado más los intereses corrientes transferidos por el Banco Central de Nicaragua al corte del 30 de septiembre del año dos mil nueve. En ese sentido se atenderá el art. 2 inc 6 del Acuerdo Ministerial 017-2010, que establece: "La Procuraduría General de la República, en la aplicación de los procedimientos, procurará velar por los intereses del Estado y la Hacienda Pública y en las negociaciones que realice con los interesados, tomará en cuenta de manera ponderada, el cobro de los intereses corrientes y moratorios"

En caso de arreglo de pago, se otorgarán plazos máximos de hasta de 60 meses, en dependencia de las garantías hipotecarias o fianza solidaria u otro tipo de garantía con que respalde el arreglo de pago.

7) Los arreglos de pago de los saldos deudores y los que excedan la Ley 169 "LEY DE DISPOSICIONES DE BIENES DEL ESTADO Y ENTES REGULADORES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS", se harán constar en escritura pública ante la Notaria del Estado, mediante la figura de "Reconocimiento de adeudo a favor del Estado de Nicaragua y Cumplimiento de Obligación" y podrán garantizarse su crédito con cualquier garantía establecida por la ley.

8) En los arreglos de pago, se cobrará una tasa de interés corriente del 9% anual sobre saldos y una tasa de interés moratorio del 25% del interés corriente, es decir 2.25% anual sobre saldos morosos.

9) El titular del crédito tendrá la opción de entregar en pago el inmueble (cuando este

inmueble haya sido dado en garantía por dicho crédito) o bien podrá dar en pago otro inmueble (libre de todo gravamen), para liberar su adeudo, mediante la figura legal de "Dación en pago", con el cual se cancelará la deuda, siempre y cuando el valor catastral de dicho inmueble sea igual o menor al saldo deudor.

10) En caso de que el crédito se encuentre soportado con garantía hipotecaria, una vez satisfecho el arreglo y cancelado el crédito, se le otorgará escritura pública de cancelación de Adeudo y garantía hipotecaria, así como carta de No Objeción para presentarla al Registro Público de la Propiedad que corresponda para su inscripción gratuita.

11) La Unidad de Bienes del Estado llevará registros de las amortizaciones hasta su efectiva cancelación.

B) VENTA DE BIENES INMUEBLES:

1. Para efectos de venta, será tomado como precio base, el valor catastral de los Bienes Inmuebles, avaluo extendido por la Dirección de Catastro Fiscal de la Dirección General de Ingresos y no podrán ser vendidos por menor valor que éste. La PGR podrá vender dichos bienes en los casos en que su valor catastral de estos bienes no exceda la cuantía establecida en la Ley N° 169 "Ley De Disposiciones de Bienes del Estado y Entes Reguladores de los Servicios Públicos" o las que le sucedan.

2. Los bienes inmuebles transferidos por el BCN al Estado, están en posesión de terceras personas, por lo cual para la aplicación de esta Normativa tendrán preferencia para adquirir dichos inmuebles, conforme lo abajo estipulado:

a) Ex dueños o familiares de ex dueños que han estado en posesión del inmueble, posterior a su adjudicación por el extinto banco.

b) Personas a las que les fue dado en arriendo el inmueble por parte del Banco Central de Nicaragua y cuyo contrato no se encuentre en estado de mora.

Se tendrá esta calidad, conforme el contrato de arriendo que se encuentre en el expediente administrativo-legal.

c) Simples Tenedores del inmueble, siempre y cuando esta tenencia sea igual o mayor a 5 años y que el BCN haya tenido conocimiento o la haya otorgado.

d) Cualquier interesado, siempre y cuando el inmueble no esté en posesión de nadie.

3. La Procuraduría General de la República, a través de la Unidad de Bienes del Estado, notificará al poseedor, arrendatario o simple tenedor del inmueble, que tiene el derecho preferencial de compra sobre dicho bien, quien debe comparecer en un plazo no mayor de quince días a presentar propuesta de pago del mismo y se atenderá a las

personas (oferentes) que mediante cartas al PGR soliciten compra de la propiedad, siempre y cuando esta se encuentre dentro de las transferencias provenientes del Banco Central de Nicaragua.

4. Siempre que haya un oferente que pague de contado o inicie los depósitos por venta a plazo, la Unidad de Bienes del Estado deberá remitir Copia certificada de Escritura inscrita a favor del Estado y Avalúo Catastral, la que elaborará para firma del Procurador General de la República, dirigida al Ministro de Hacienda y Crédito Público, para su alta contable.

5. En el caso que el oferente tenga el dinero de contado, la Unidad de Bienes del Estado elaborará orden de pago dirigida a la Tesorería General de la República, donde se debe especificar:

a) Cantidad a depositar, lo que debe coincidir con el avalúo fiscal emitido.

b) Banco de Origen, se entenderá que sólo pueden ser los bienes inmuebles transferidos por Acuerdo Presidencial 391-2008, BANIC, BAMER, INTERBANK, BANCOSUR y BANCAFÉ.

c) Bien inmueble: Se requiere sus datos registrales, Número; Tomo; Folio y Asiento, además del departamento donde proviene el inmueble.

d) Cuenta a depositar en la TGR, fuente 11 Código 21111 de la Renta del Tesoro o en todo caso los códigos únicos recaudadores en los departamentos, en los bancos BANPRO y BANCENTRO, cuentas que para tales depósitos creo la TESORERÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA.

e) En el caso de las ventas a plazo, se deberá especificar el número de la cuota a pagar.

f) Para la venta al crédito, se podrán otorgar plazos hasta de 10 años, dependiendo del monto del inmueble, y la venta se garantizará con hipoteca de primer grado sobre dichos inmuebles.

g) En las escrituras de venta con garantía hipotecaria, se cobrará una tasa de interés corriente del 9% anual sobre saldos y una tasa de interés moratorio del 25% del interés corriente, es decir 2.25% anual sobre saldos morosos.

h) En los casos de arreglos de pago y al contado, la Unidad de Bienes del Estado remitirá a la Notaría del Estado, expediente de oferente, para que elabore la Escritura Pública de Compraventa, así:

a) Cuando el pago sea al contado se realizará Escritura de "Compraventa de Inmueble", en la que el Notario emitirá testimonio para el cliente.

- b) Cuando hayan arreglos de pago se realizará Escritura de Compraventa de Inmueble con Garantía Hipotecaria, en este caso debe especificarse, cuotas, años, intereses, plazo, etc. En este caso el Notario del Estado, emitirá dos testimonios, ambos los remitirá vía Dirección Superior de la PGR para su inscripción en la Sección de derechos Reales y en la Sección de Hipotecas, Libro de Propiedades del Registro Público. Una vez inscrito una de los testimonio se le entregara al Cliente y el Otro Testimonio quedara en custodia de la Unidad de Bienes del Estado.
- c) En el caso del pago al contado, la Unidad de Bienes del Estado, remitirá copia certificada de Escritura de Compraventa al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, con una carta firmada por el Procurador General de la República, para que le den de baja contable a la propiedad en Dirección de Contabilidad Gubernamental.
- d) En el caso de la venta a Plazo, la Unidad de Bienes del Estado, remitirá la Escritura de Venta a Plazo al MHCP, para control y seguimiento de la cancelación de la deuda.
- e) En el caso de la venta al contado, la Unidad de Bienes del Estado, tramitará Carta de No Objeción, a la Unidad de No Objeciones, para que el cliente pueda inscribir la propiedad.
- f) En el caso de la venta a plazo, una vez enteradas o pagadas todas las cuotas o amortizaciones, se le extenderá escritura de cancelación de gravamen hipotecario y carta de no objeción para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad que corresponda. **La copia certificada de esta Escritura Pública será remitida al MHCP para su baja contable.**
- g) En caso de que el deudor hipotecario, solicite la cancelación anticipada del contrato, no habrá descuento por pronto pago, sino que simplemente no se cobrará el interés legal que no haya sido devengado por el desarrollo natural del contrato, es decir no se le cobrarán los intereses futuros.

C) VENTA DE OBRAS DE ARTE:

1. Las obras de arte, serán transferidos a la Dirección de Bienes del Estado del MHCP, y se venderán conforme procedimiento de subasta pública, establecido en las Normas y Procedimientos Baja y Venta de Bienes Muebles del Estado a Empleados Estatales y Público en General. Una copia de dichas normas pasan a formar parte integrante de este Acuerdo. El MHCP, conforme dicha normativa, ofrecerá estos bienes en pública subasta primero a Funcionarios Públicos del Estado de Nicaragua, y posteriormente al público en general. Las Obras de Arte, no serán ofrecidos en Subasta a funcionarios de la PGR, pero podrán participar en la subasta que realice la Dirección de Bienes del Estado.

Artículo 2.- Poner la presente Normativa de Recuperación de Cartera y Venta de

Bienes Muebles e Inmuebles transferidos al Estado por el BCN, en conocimiento de todas las áreas de la PGR para su aplicación, así como enviar copia certificada a la Autoridad máxima del Poder Ejecutivo para su conocimiento.

Artículo 3.- El presente Acuerdo Administrativo 17-2010, entra en vigencia a partir de la Publicación de la "LEY DE DISPOSICIONES DE BIENES DEL ESTADO Y ENTES REGULADORES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y SU REFORMA", publicado en la Gaceta Diario Oficial N° 225 del Veinticuatro de Noviembre del Dos mil diez, sin perjuicio de su posterior publicación en La Gaceta, Diario Oficial.

Dado en la ciudad de Managua, a los veintiséis días de Noviembre del año dos mil diez. **(f) HERNÁN ESTRADA, PROCURADOR GENERAL DE LA REPÚBLICA.**