

POLÍTICA DE LIQUIDACIÓN DE INMUEBLES

RESOLUCIÓN N°. CD-BCN-XX-1-10, aprobada el 25 de mayo de 2010

Publicada en La Gaceta, Diario Oficial N°. 127 del 6 de julio del 2010

POLÍTICA DE LIQUIDACIÓN DE INMUEBLES

RESOLUCIÓN CD-BCN-XX-1-10

EL CONSEJO DIRECTIVO DEL BANCO CENTRAL DE NICARAGUA

CONSIDERANDO

I

Que en el Banco Central de Nicaragua (BCN) cuenta entre sus activos con bienes inmuebles provenientes de la banca estatal desincorporada, de la extinta Financiera Nicaragüense de Inversiones y de la banca privada sometida a liquidación forzosa, que quedaron como remanentes después de varios procesos de liquidación.

II

Que con una política adecuada sobre estos activos, el BCN puede incidir en el incremento de la producción nacional y al logro de mayores niveles de seguridad jurídica de la propiedad.

III

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.

IV

Que conforme el artículo 58, numeral 3 de su Ley Orgánica, el BCN está facultado para vender y liquidar los bienes muebles o inmuebles que hayan llegado a su posesión en satisfacción de créditos a su favor.

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

RESUELVE APROBAR

La siguiente,

POLÍTICA DE LIQUIDACIÓN DE INMUEBLES

CAPITULO 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 sujetos a la presente Política son :

- a. Los inmuebles recibidos por el BCN en dación en pago de parte de la banca estatal desincorporada, de la extinta Financiera Nicaragüense de Inversiones (FNI) y otros inmuebles destinado a fines específicos para el incremento de la producción agrícola y/o pecuaria privada.
- 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 los Inmuebles Residuales estará a cargo del Proyecto de Liquidación de Activos del BCN.

CAPITULO II

VENTA DE BIENES INMUEBLES

Arto. 5 Términos de referencia mínimos

Durante el plazo de vigencia de la presente política, los interesados podrán acudir al BCN 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 BCN únicamente aceptará ofertas de compra que iguallen o superen el mayor valor de realización entre un mínimo de dos avalúos que para tal fin realizará. Los avalúos serán efectuados por valuadores debidamente 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 del Estado y su Reglamento. La realización de los avalúos estará sujeta a la previa presentación de ofertas por parte de los interesados y su costo deberá ser reembolsado al BCN por cada adjudicatario.

Asimismo, solo se aceptarán ofertas de compra que se refieran a la totalidad del área de cada inmueble.

5.2 Medio de pago

Únicamente se aceptará efectivo como medio de pago de la oferta.

5.3 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 y 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, deferentes al incumplimiento por parte del oferente.

5.4 Criterio para la adjudicación

Los inmuebles se adjudicarán atendiendo al criterio de la oferta de mayor valor presentado 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 sujetos mencionados en los apartados a, b y c de las "Condiciones Especiales" descritas en el numeral 5.7 del presente artículo, estos tendrán la opción de superar la mayor oferta.

5.5 Forma de pago

El adjudicatario deberá pagar el total de su oferta en un plazo máximo de diez días hábiles posteriores a la notificación de la adjudicación del inmueble. Dentro del mismo plazo, el adjudicatario podrá optar al pago de su oferta mediante amortizaciones en un período de seis meses. En este último caso deberá pagar como adelanto un mínimo de cuarenta por ciento (40%) del valor ofertado. Los saldos estarán únicamente sujetos al pago de mantenimiento de valor.

5.6 Penalidades por incumplimiento de pago

Si a la conclusión de dicho plazo, el interesado no hubiere cancelado la totalidad del precio de venta, se resolverá el contrato y las sumas abonadas quedarán a favor del BCN, quien las imputará a gastos administrativos. En este caso, el BCN podrá adjudicar la propiedad a la segunda mejor oferta, siempre y cuando ésta cumpla lo establecido en el apartado "Monto de pago" del presente artículo.

En cualquier caso, el adjudicatario que incumpla con el contrato que se suscriba, no tendrá derecho a presentar nuevas ofertas, en directamente ni a través de intermediario, 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 a que continuación se detallan:

a. En primer lugar, tendrán preferencia los ex dueños o sus herederos legales 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 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 encuentra inscrito el inmueble en el último asiento 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 comprar aquellas personas que a la fecha de entrada en vigor de la presente Política se encuentren ostentando la tenencia 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 el listado de los bienes inmuebles que se sujetaran a la presente Política, conteniendo información general sobre los mismos.

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 los enajenaciones de los inmuebles residuales adjudicados en el marco de la presente Política.

Arto. 8 Ofertas de compras previas

Aquellas personas que a la fecha de entrada en vigencia de la presente Política hubieren efectuado por escrito el BCN, ofertas de compra de bienes inmuebles, deberán actualizar las mismas en el marco de lo dispuesto en la presente Política. De no actualizar sus ofertas, se darán por ratificadas, aceptándose únicamente aquellas que cumplan los requisitos establecidos en la presente Política.

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 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 BNC.

Arto. 10 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. 11 Auditoría

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

Arto. 12 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 del 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. 13 Vigencia

Esta Política tendrá una vigencia de dieciocho meses contados a partir de su fecha de publicación en La Gaceta, Diario Oficial, sin perjuicio de su difusión a través de cualquier otro medio escrito de circulación nacional.

(f) Ilegible. Antenor Rosales Bolaños. Presidente. (f) Ilegible. Alberto José Guevara Obregón. Miembro. (f) Ilegible. Silvio Ramón Ruiz Jirón. Miembro.(f)Ilegible. Iván Salvador Romero Arrechavala. Miembro.(f) Ilegible. Mario José González Lacayo. Miembro. Es conforme, **Rafael Ángel Avallan Rivas**, Secretario (a.i) del Consejo Directivo.