

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

I.—Que por Decreto Legislativo número 713 de fecha 20 de febrero de 1991, publicado en el Diario Oficial número 43, Tomo 310 del día 4 de marzo del mismo año, se emitió la “Ley para el Financiamiento de la Pequeña Propiedad Rural” por medio de la cual se crea la Institución Oficial de Crédito descentralizada denominada “BANCO DE TIERRAS”, la que tendrá por finalidad canalizar recursos financieros destinados a proporcionar créditos a los campesinos, agricultores en pequeño y pequeños productores, para que éstos adquieran en propiedad tierras de vocación agrícola, pecuaria o forestal;

II.—Que de conformidad con el artículo 39 de la referida Ley, el Presidente de la República deberá emitir el Reglamento de la misma;

POR TANTO,

en uso de sus facultades constitucionales,
DECRETA:

TITULO I

Del Objeto del Reglamento

CAPITULO UNICO

Art. 1.—El presente Reglamento tiene por objeto regular lo relativo al funcionamiento y normatividad de la actividad crediticia del Banco de Tierras, dentro de los límites establecidos en la Ley para el financiamiento de la Pequeña Propiedad Rural.

Art. 2.—Cuando en el texto de este Reglamento se mencione el “BANCO” se entenderá que se refiere al Banco de Tierras y la “LEY”, a la Ley para el financiamiento de la Pequeña Propiedad Rural.

TITULO II

CAPITULO UNICO

Art. 3.—El Banco de Tierras podrá:

a) Conceder préstamos hipotecarios para los fines expresados en el Art. 4 de la Ley asimismo para realizar otras operaciones que por su naturaleza normalmente permitan cancelar esos créditos dentro del plazo estipulado;

b) Emitir bonos y otros títulos compatibles con su naturaleza, previa autorización del Banco Central de Reserva;

c) Enajenar los bienes raíces o muebles que lleguen a su poder, en los plazos estipulados en la Ley;

d) Realizar de manera excepcional, todas las operaciones necesarias para salvaguardar sus intereses, cuando a juicio de la Junta Directiva corriere peligro cualquier crédito concedido por él.

Art. 4.—El Banco podrá exigir cuando lo considere conveniente, que los inmuebles hipotecados a su favor, se aseguren contra todo riesgo, a su satisfacción. Las pólizas de seguros que existen o se efectúen conforme a este artículo, serán transferidos en garantía al Banco, notificando a las Compañías Aseguradoras de esta transferencia.

Art. 5.—El Banco podrá establecer un porcentaje anual sobre el valor del préstamo, en concepto de pago por seguro de deuda. Este seguro será anual y servirá para cubrir saldos a favor del Banco.

Art. 6.—El Banco cuidará de que se mantengan los seguros de los inmuebles que se le hipotecuen y para ello, si fuere necesario, pagará las primas y renovaciones por cuenta del deudor, debiendo éste cancelar dichos adelantos, antes del próximo vencimiento de intereses del préstamo. El Banco podrá cobrar intereses mensuales vigentes en el sistema bancario nacional sobre las primas de seguro pagados por él.

Art. 7.—Los tipos de interés serán uniformes para los créditos que se encuentran en las mismas condiciones.

El plazo y amortización de cada préstamo se acordarán de conformidad con las circunstancias del caso. El plazo de los préstamos concedidos no podrá exceder de 20 años, y la amortización deberá hacerse por cuotas correspondientes a periodos no mayores de un año.

TITULO III

De la Titularidad y Procedimiento para la Adquisición de Inmuebles y su Financiamiento

CAPITULO I

Art. 8.—Los sujetos de crédito del Banco manifestarán bajo declaración jurada en su solicitud, que acreditan la calidad de campesino, agricultor en pequeño o pequeño productor.

Comprobada la falta de veracidad de lo establecido en el inciso anterior, el Banco denegará el crédito solicitado.

Para efectos de este artículo, pequeño productor es la persona natural que como propietario o arrendatario, trabaja por su propia cuenta la tierra rústica, obteniendo productos derivados de las actividades de la agricultura, ganadería, apicultura, avicultura y otras similares, en cantidades que además de satisfacer sus necesidades básicas y las de su familia, le permiten comercializarlos para su subsistencia.

Art. 9.—Serán sujetos de crédito los campesinos, agricultores en pequeño y pequeños productores que cumplan con los siguientes requisitos:

a) Ser mayores de 18 años;

b) Que no sean propietarios de inmuebles rústicos o que teniéndolos, su extensión superficial no exceda las áreas determinadas por la ley, y;

c) Que no hayan sido beneficiados por la Reforma Agraria.

Art. 10.—Toda solicitud de crédito deberá hacerse por escrito, firmada por el comprador o a su ruego, conteniendo:

a) Nombre, edad, profesión y domicilio del comprador;

b) Nombre, edad, profesión y domicilio del vendedor;

c) Monto solicitado;

d) Nombre las personas que constituyen el grupo familiar del comprador;

e) Declaración jurada del comprador, expresando que la totalidad de las tierras que tiene en propiedad o posesión dentro del país, no exceda de las áreas determinadas por la ley;

f) Carta opción de venta otorgada por el vendedor en la cual se exprese que el inmueble a vender no está afectado por la Reforma Agraria;

g) Fotocopias de las Cédulas de Identidad Personal del comprador y del vendedor, y;

h) Los demás datos que se consideren necesarios, a fin de agilizar el trámite administrativo.

El Banco suministrará los formularios de solicitud que le fueren pedidos.

Art. 11.—A la solicitud de crédito se agregarán los documentos siguientes:

a) Fotocopia de la Escritura Pública debidamente inscrita, o certificación literal del Registro de la Propiedad Raíz en su caso, en la que el vendedor ampara su derecho de dominio sobre el inmueble objeto de la negociación, y;

b) Certificación extractada del asiento de inscripción del inmueble ofrecido en venta, expedida por el Registro de la Propiedad Raíz que corresponda.

CAPITULO II

Art. 12.—Para formalizar la adquisición del inmueble y su financiamiento, se seguirá el procedimiento establecido en este Reglamento.

Art. 13.—El comprador al ser requerido, presentará en su oportunidad, como prueba de la calidad referida en los literales b) y c) del artículo 5 de la Ley y artículo 8 inciso tercero del presente Reglamento, el contrato respectivo y a falta de éste, cualquier principio de prueba por escrito tales como recibos, pagarés, copias de los contratos de préstamos o la producción u otro medio legal de prueba.

Art. 14.—La solicitud con toda la información ofrecida, pasará a la Unidad de Créditos para su análisis y verificación, en colaboración con los Departamentos Jurídico y de Operaciones del Banco.

Art. 15.—Los levantamientos topográficos y los proyectos de parcelación en su caso, deberán cumplir con las especificaciones técnicas exigidas por el Banco, especialmente en lo relacionado con los accesos directos a las parcelas, los que podrán ser vehiculares, peatonales o para cualquier otro medio de transporte terrestre, salvo excepciones en que sea imposible el acceso por esta clase de vías; en este caso, se establecerán las servidumbres de tránsito necesarias.

Cuando el costo de los referidos servicios técnicos sea descontado al vendedor, será el Banco quien lo contratara.

Las vertientes que existan en las heredas, serán de uso común.

Art. 16.—Recopilada la información, se procederá a la inspección del o de los inmuebles con el objeto de verificar los datos de la solicitud, en cuanto a la extensión del inmueble, naturaleza del mismo, clase y valor de la tierra, para todo lo cual deberán nombrarse peritos por el Banco.

Art. 17.—Concluida la investigación, analizada técnica y jurídicamente la solicitud de crédito y cumplidos todos los requisitos establecidos, se remitirá el expediente respectivo al Presidente del Banco, para que éste lo someta a conocimiento de la Junta Directiva, para su consideración.

Art. 18.—Las resoluciones favorables de la Junta Directiva sobre la concesión de los préstamos, no confieren ningún derecho a los solicitantes mientras no se formalice la transacción respectiva en el instrumento correspondiente, y la Junta Directiva puede revocar su resolución de aprobación o exigir que se cumpla con cualquier otra formalidad.

Art. 19.—La resolución de la Junta Directiva será comunicada por escrito al solicitante, a través de la Unidad de Créditos del Banco. En la resolución se especificará el monto aprobado, intereses fijados, plazos y cuotas de amortización de crédito, y los datos del inmueble sobre el que el solicitante constituirá Primera Hipoteca a favor del Banco.

Realizado lo anterior, se podrán celebrar los contratos respectivos en la forma legal correspondiente, salvo que aparezca alguna circunstancia desfavorable que a juicio de la misma Junta Directiva, justifique la revocatoria del acuerdo de concesión del respectivo préstamo.

Art. 20.—Los honorarios de la escritura de compraventa de la parcela, serán pactados entre vendedor y comprador, pudiendo cualquiera de ellos designar al notario que deseen; en cambio, los honorarios de la escritura de Mutuo Hipotecario, deberán ser cancelados por el prestatario, y el notario podrá ser designado por el Banco.

Art. 21.—Los datos recopilados por el Banco o los que le fueren suministrados, respecto al valor y condiciones de los bienes y solvencias de los clientes, serán estrictamente confidenciales, y los infractores a esta disposición sufrirán las sanciones administrativas que les imponga la Junta Directiva, sin perjuicio de las demás responsabilidades de ley.

TITULO IV

De los Créditos

CAPITULO UNICO

Art. 22.—El monto máximo que el Banco financiará para la compra de los inmuebles rústicos referidos en el artículo 21 de la Ley, será de veinte mil cócones por beneficiario; no obstante, en casos especiales, esta suma podrá ampliarse de acuerdo al criterio que justifique su incremento.

Art. 23.—Se establece un pago mínimo inicial en carácter de prima, que el prestatario cancelará al Banco cuando el crédito le haya sido aprobado por la Junta Directiva, la cual será como mínimo de cinco por ciento sobre el valor total de la parcela.

Art. 24.—Los préstamos devengarán los respectivos intereses fijados en función de los criterios siguientes:

- a) Valor del dinero en el mercado mundial;
- b) Montos solicitados;
- c) Plazos, y;

d) Cualquier otro criterio que a juicio de la Junta Directiva del Banco merezca ponderación.

Art. 25.—La amortización del préstamo será mediante cuotas anuales vencidas y sucesivas, que comprendan abono a capital e intereses.

TITULO V

Dirección y Administración

CAPITULO I

Art. 26.—La Dirección y Administración del Banco, estará a cargo de la Junta Directiva.

De la Junta Directiva

CAPITULO II

Art. 27.—La Junta Directiva sesionará válidamente al establecerse el quórum conformado por cuatro de sus Miembros.

El Acta de sesión firmada por cuatro de los Directivos presentes, se considerará válida.

Art. 28.—La Junta Directiva actuará de conformidad a las normas y demás lineamientos establecidos por la ley y el presente Reglamento, mediante los cuales se dirigirán, autorizarán y supervisarán las operaciones del Banco, teniendo además las siguientes funciones:

a) Determinar políticas y sistemas generales de trabajo del Banco, en congruencia con la Política Agraria Nacional, y con los objetivos del Banco;

b) Decidir sobre todos los aspectos inherentes al objeto y actividades del Banco;

c) Aprobar o denegar el otorgamiento de créditos, a los solicitantes del financiamiento para la adquisición de parcelas;

d) Dictaminar sobre los requisitos y modalidades de los créditos que el Banco conceda, fijando plazos, montos, primas, tipos de interés, etc.;

e) Aprobar la Memoria Anual de Actividades del Banco y los Estados Financieros de cada ejercicio fiscal;

f) Aprobar los Planes Anuales Operativos y el Presupuesto Anual del Banco, y

g) Ejecutar las demás atribuciones que le confiere la Ley y este Reglamento.

Art. 29.—La Junta Directiva dejará constancia de las sesiones que celebre en el Libro de Actas respectivo, en el que se consignará especialmente:

a) El nombre de los Directivos presentes y conformación del quórum;

b) Las solicitudes de crédito presentadas para su consulta o resolución con especificación en extracto del nombre de los solicitantes, monto y plazo solicitados, garantía ofrecida, resolución que recaiga, y cuantos datos fueren convenientes para la mayor seguridad de la resolución;

c) La presentación y resolución de todos los asuntos sometidos a conocimiento de la Junta Directiva, por el Presidente, y

d) Firma de los asistentes aunque no tengan voto o lo hubieren salvado.

CAPITULO III

Art. 30.—El Presidente del Banco y su suplente, serán nombrados por el Presidente de la República, y además de las funciones que establece el Art. 18 de la Ley, tendrá las siguientes:

a) Emitir políticas y estrategias de ejecución en congruencia con las políticas dictadas por la Junta Directiva del Banco;

b) Emitir lineamientos generales para la formulación del Plan Anual Operativo y Presupuesto Anual del Banco;

c) Nombrar y remover a funcionarios, asesores y demás personal del Banco, determinándoles sus facultades y deberes;

d) Dictaminar sobre los procedimientos de adquisición de propiedades y de otorgamiento de créditos, establecidos por el Banco;

e) Presentar a la Junta Directiva, el análisis exhaustivo de las solicitudes de crédito formuladas al Banco por los campesinos, agricultores en pequeño y pequeños productores, a fin de suministrar elementos de juicio que fundamente la decisión de la Junta;

f) Presentar a la Junta Directiva para su aprobación, contratos en los que el Banco enajene o grave sus bienes;

g) Analizar y aprobar planes, programas y proyectos expuestos por la Gerencia General, para cumplir con la administración del banco;

h) Exponer a la Junta Directiva, los análisis que sustenten la revaloración o devaluación de los activos que lo ameriten, a fin de obtener la respectiva autorización;

i) Cumplir y hacer cumplir los acuerdos y resoluciones emitidas por la Junta Directiva, y vigilar su incorporación en la ejecución y desarrollo del Banco;

j) Evaluar periódicamente el desarrollo del Banco y en general, el cumplimiento de los objetivos propuestos y los resultados obtenidos, y

k) Ejercer las demás atribuciones que le determine la Ley, este Reglamento y las que por su naturaleza le correspondan.

Art. 31.—En caso de que el Presidente del Banco por causa de enfermedad, ausencia u otro motivo grave, no pudiese asistir a las sesiones de la Junta Directiva, hará sus veces el Presidente Suplente, al tener noticia de aquellas circunstancias, quien durará en su desempeño hasta que el Presidente asista de nuevo.

Art. 32.—Si en el curso de una sesión el Presidente del Banco debiere ausentarse, hará sus veces el Presidente Suplente, si estuviere presente; en su defecto, el Director Propietario siguiente en el orden establecido en el Art. 10 de la Ley.

Art. 33.—En caso de que alguno de los Directores Propietarios no pudiese asistir a las sesiones de la Junta Directiva, por causa de enfermedad, ausencia u otro motivo grave, hará sus veces el Director Suplente respectivo.

El Director Suplente entrará a ejercer el cargo de Director Propietario, por llamamiento del Presidente, y durará en el mismo hasta que se presente de nuevo el respectivo Propietario.

Si por cualquier circunstancia no asistiere a una de las sesiones ordinarias o extraordinarias algún Director Propietario, y estuviere presente alguno de los Suplentes, éste hará las veces del Propietario ausente, y en su defecto, cualquier otro de los Suplentes presentes, por llamamiento que en la misma sesión le hará el Presidente. De la misma manera se procederá cuando el Propietario deba ausentarse de la sesión.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará igualmente para los casos de ausencia de varios de los Directores Propietarios.

Art. 34.—Cuando algún Director tuviere interés personal en cualquier asunto que deba discutirse o resolverse, o lo tuvieran sus socios, cónyuges o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, deberá retirarse de la sesión tan pronto empiece a tratar dicho asunto e incorporarse a ella hasta que se haya resuelto.

De la Gerencia General

CAPITULO IV

Art. 35.—Son requisitos para desempeñar el cargo de Gerente General del Banco, los siguientes:

- a) Ser salvadoreño por nacimiento;
- b) Mayor de 30 años;
- c) De honorabilidad y notoria competencia, y
- d) Los demás requisitos que estimen necesarios la Junta Directiva y el Presidente, para la buena dirección y administración del Banco.

Art. 36.—El Gerente General desempeñará las siguientes funciones:

- a) Planificar, dirigir, coordinar y controlar todas las actividades del Banco;
- b) Formular planes, programas y proyectos tendientes a cumplir con las atribuciones contempladas en el Art. 19 de la Ley;
- c) Dictar medidas técnicas o administrativas, así como elaborar el Plan Anual Operativo del Banco, integrando los planes de trabajo de cada una de las áreas del mismo;
- d) Proponer a la Junta Directiva, a través de la Presidencia, las políticas y normas que regulen el otorgamiento de créditos para la adquisición de tierras a campesinos, agricultores en pequeño y pequeños productores;
- e) Proponer a la Presidencia el nombramiento del personal técnico y operativo del Banco;

f) Realizar todas las gestiones que lleven a la ejecución de los planes, programas y proyectos que desarrolla el Banco;

g) Coordinar todas las relaciones que el Banco mantenga con las diferentes instituciones públicas y privadas;

h) Solicitar periódicamente a los Gerentes, información sobre el avance en la ejecución de las metas y exigir justificaciones en los casos de incumplimiento, e

i) Ejercer las demás atribuciones que sirvan para garantizar una óptima gestión ejecutiva.

TITULO VI

Fiscalización

CAPITULO UNICO

Art. 37.—El Banco estará sujeto a la fiscalización de la Corte de Cuentas de la República y a una Auditoría Externa.

Art. 38.—La Corte de Cuentas de la República se limitará en su fiscalización, a lo establecido por la Ley.

Art. 39.—La fiscalización del Auditor Externo, será ejercida de acuerdo con las normas y procedimientos aceptados por la técnica contable moderna, y lo que prescribe el Código de Comercio y demás leyes aplicables.

Art. 40.—Los Auditores deberán cumplir con los requisitos que exijan las leyes de acuerdo con la naturaleza de las funciones que desempeñaren.

Art. 41.—Son atribuciones del Auditor Externo:

- a) Asesorar a la Presidencia y Gerencia General del Banco, en todo lo relacionado con el área de su especialidad;
- b) Analizar periódicamente el funcionamiento del sistema contable en ejecución, a fin de constatar su conformidad con la naturaleza y complejidad de las operaciones del Banco;
- c) Revisar, analizar y autorizar los Estados Financieros formulados en cada ejercicio fiscal;
- d) Realizar arqueos a los encargados de administrar fondos y valores del Banco, cuando se lo requiera la Gerencia General del Banco; y
- e) Las demás atribuciones que técnica y profesionalmente sean necesarias para el cumplimiento de sus funciones

TITULO

Vigilancia

CAPITULO UNICO

Art. 42.—Para efectos de lo establecido en el inciso segundo del Art. 39 de la Ley, conformase el Comité de Vigilancia de las Operaciones del Banco que se podrá denominar "El Comité", el cual estará representado por seis miembros propietarios y seis suplentes, dos por cada uno de los sectores campesinos, agricultores en pequeño, y pequeños productores, y será el encargado de la revisión de los procedimientos en cuanto al valor de tierras y trámite y concesión de los créditos otorgados por el Banco.

Art. 43.—Para ser miembro del Comité se requiere:

- a) Ser salvadoreño por nacimiento;
- b) Ser campesino, agricultor en pequeño o pequeño productor;
- c) Ser de reconocida honorabilidad y de notoria buena conducta pública y privada, y
- d) Que no sea propietario de inmuebles rustico o que teniéndolos, su extensión superficial no exceda de 15 hectáreas.

Art. 44.—Los representantes que integren el Comité serán electos en Asamblea General de entre los miembros de Organizaciones o Asociaciones Campesinas, agricultores en pequeño o pequeños productores, inscritas en el Departamento de Asociaciones Agropecuarias del Ministerio de Agricultura y Ganadería, y que previamente hayan manifestado su deseo de participar en la conformación del Comité de Vigilancia, mediante solicitud escrita al Banco, quien después de aprobarla, la comunicará al Ministerio de Agricultura y Ganadería para los efectos de convocatoria. A dicha Asamblea convocará el Ministro de Agricultura y Ganadería por cualquier medio de comunicación social, y será éste quien lo presidirá y juramentará a aquellos representantes que resultaren electos.

El período de duración del cargo será de dos años a partir de la fecha de elección, pudiendo los representantes ser electos únicamente para un nuevo período.

Art. 45.—El Comité estará integrado por un Presidente, un Vicepresidente y un Secretario; el resto de los miembros tendrán la calidad de vocales y sustituirán en su orden a los tres primeros.

Art. 46.—El Comité tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

a) Conocer de los créditos otorgados por el Banco a favor de campesinos, agricultores en pequeño o pequeños productores, y revisar que

el respectivo procedimiento se haya realizado de conformidad a las disposiciones legales pertinentes;

b) Informar a la Junta Directiva del Banco, cualquier irregularidad o anomalía que observe en el trámite de solicitud del préstamo, valor de tierras, aprobación y otorgamiento de créditos a favor de campesinos, agricultores en pequeño o pequeños productores, verificando que aquellas sean corregidas.

c) Informar a la Junta Directiva del Banco, de su gestión; y

d) En general, velar por el estricto cumplimiento de las disposiciones de la Ley para el Financiamiento de la Pequeña Propiedad Rural, y de este Reglamento.

Art. 47.—El Comité deberá reunirse por lo menos una vez al mes en las oficinas del Banco.

Art. 48.—El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los nueve días del mes de septiembre de mil novecientos noventa y uno.

ALFREDO FELIX CRISTIANI BURKARD,
Presidente de la República.

Antonio Cabrales,
Ministro de Agricultura
y Ganadería.