

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA
RAMO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA

ACUERDO No. 290.

EL ORGANO EJECUTIVO EN EL RAMO DE AGRICULTURA Y GANADERIA;

CONSIDERANDO:

- I. Que por Decreto Legislativo No. 719 de fecha 30 de mayo de 1996, publicado en el Diario Oficial No. 100, Tomo 331 del día 31 del mismo mes y año, se emitió la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria, a la cual se le hicieron reformas posteriores;
- II. Que la Ley citada en el considerando anterior, concede a las asociaciones mencionadas en el Art. 5 de la misma, la facultad para que puedan vender los inmuebles de su propiedad, cumpliendo previamente con los requisitos que en ella se establecen, entre los que se destaca la pública subasta no judicial;
- III. Que la precitada Ley otorga en su Art. 34, atribuciones al Ministerio de Agricultura y Ganadería para que emita las órdenes, resoluciones e instructivos que fueren necesarios para la eficaz aplicación de la misma;
- IV. Que mediante Acuerdo Ejecutivo en este Ramo, No. 283 de fecha 5 de diciembre de 2005, se emitió un Instructivo para cumplir con la finalidad que en los considerandos que anteceden se ha expresado, el cual debe ser mejorado en varios aspectos a fin de procurar una mayor eficacia y transparencia al procedimiento de pública subasta no judicial; y,
- V. Que por lo expuesto en los anteriores considerandos, es preciso dictar nuevas disposiciones que regulen el procedimiento conforme al cual debe efectuarse la venta de los inmuebles de las asociaciones cooperativas.

POR TANTO,

En uso de sus facultades legales ACUERDA emitir el siguiente:

INSTRUCTIVO PARA LA VENTA DE INMUEBLES PROPIEDAD DE LAS ASOCIACIONES COOPERATIVAS, COMUNALES Y COMUNITARIAS CAMPESINAS

Art. 1.- Para los efectos del presente instructivo se entiende por:

ASOCIACIÓN:	Asociación Cooperativa, Comunal o Comunitaria Campesina.
BFA:	Banco de Fomento Agropecuario.
COMISION:	El organismo responsable de conducir el proceso de la pública subasta no judicial, y estará integrada por el representante legal de la Asociación y su Junta de Vigilancia, el representante del Fiscal General de la República, representante del ISTA y el representante del Departamento.

DEPARTAMENTO: Departamento de Asociaciones Agropecuarias.

ISTA: Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria.

LEY: Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria.

MAG: Ministerio de Agricultura y Ganadería.

Art. 2.- El Consejo de Administración de la Asociación deberá tomar el Acuerdo de proponerle a la Asamblea General de la misma, la venta de uno o varios inmuebles de su propiedad, o parte de ellos.

En el referido Acuerdo deberá consignarse la ubicación de los inmuebles que se pretenden vender, y sus respectivas áreas.

Art. 3.- El Consejo de Administración de la Asociación interesada en vender, deberá convocar especialmente a una Asamblea General Extraordinaria de Asociados para tratar como Punto de Agenda la decisión de efectuar dicha venta. Esta convocatoria deberá ser comunicada por lo menos con ocho días de anticipación por el representante legal de la Asociación, al Fiscal General de la República y al Jefe del Departamento, para que nombren a los delegados que asistirán a la mencionada Asamblea.

En el local donde se realizará la Asamblea, el Consejo de Administración con la colaboración de los delegados del Departamento y el del Fiscal General de la República, identificará legalmente a los asociados, cerciorándose que sus nombres corresponden a la membresía actualizada que para ese efecto deberá proporcionar el Departamento.

Los asociados estamparán su firma o en su caso la huella del pulgar de su mano derecha y a falta de éste, la de cualquier otro dedo de sus manos, junto a su nombre en dicha nómina.

Art. 4.- En la Asamblea General Extraordinaria deberá acordarse:

- a) El área del inmueble a venderse;
- b) El precio base de la subasta, el cual no podrá ser inferior al valor dado por un perito inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero;
- c) La autorización para contratar al Notario que levantará el Acta del resultado de la subasta; y
- d) La autorización de la publicación del aviso de la subasta en dos periódicos de la República.

Si fueren varios los inmuebles a subastar, en el Acuerdo que se tome deberán consignarse los datos anteriores respecto de cada uno de ellos, y la venta de los mismos se hará en forma individual.

Art. 5.- El Consejo de Administración de la Asociación deberá formar un expediente y enviarlo al Departamento para su revisión y verificación de los requisitos de ley, con la documentación siguiente:

1. Certificación del punto de acta donde el Consejo de Administración toma el Acuerdo de notificar al Departamento, la Asamblea General Extraordinaria;
2. Notificación de la celebración de la Asamblea General Extraordinaria;

3. Certificación del acta de la Asamblea General Extraordinaria;
4. Constancia del Consejo Nacional para la Cultura y el Arte (CONCULTURA), o de otra organización avalada por éste, de que el área a vender no es sitio arqueológico;
5. Solvencia del Fondo de Emergencia del Café (cuando se trate de una Asociación productora de café);
6. Descripción técnica del (los) inmueble (s) a venderse y plano del (los) mismo (s), elaborado por un ingeniero civil;
7. Título de propiedad y certificación extractada de la inscripción registral del inmueble general;
8. Nota autenticada del Notario que levantará el Acta Notarial del resultado de la subasta, expresando que acepta su designación para tal fin;
9. Fotocopia certificada por Notario del Número de Identificación Tributaria (NIT) de la Asociación, del Documento Único de Identidad (DUI) de su Presidente y de los miembros de su Junta de Vigilancia;
10. La certificación del Decreto por medio del cual se le concedió la personalidad jurídica a la Asociación;
11. Las credenciales de los miembros del Consejo de Administración y de la Junta de Vigilancia, así como las de los delegados del Departamento y del representante del Fisco General de la República;
12. Certificación del Departamento de que la Asociación cumple con el concepto dinámico de cabida, establecido en el Art. 25 de la Ley, y si la venta de los inmuebles no afecta la unidad de la estructura productiva de la misma;
13. Certificación de la Dirección General de Ordenamiento Forestal, Cuencas y Riego del MAG, que dictamine si la venta de los inmuebles afectará o no el uso y conservación de los recursos naturales renovables;
14. Valúo del inmueble a vender realizado por un perito valuador inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero;
15. Constancia del ISTA o de cualquier otro acreedor hipotecario, del estado de cuenta de las deudas hipotecarias de la Asociación, actualizado a la fecha en que deba otorgarse la escritura de compraventa respectiva;
16. Certificación de la membresía actualizada de los asociados legalmente inscritos en el Departamento;
17. Certificación del Acuerdo por medio del cual el acreedor hipotecario autoriza la sustitución de la garantía o la desgravación, a cambio de la cancelación parcial o total de la deuda; y,
18. Estados Financieros de la Asociación correspondientes al ejercicio anterior al año del Acuerdo de Venta.

Art. 6.- Formado el expediente a que se refiere el artículo anterior, la Comisión se reunirá para acordar la fecha de las publicaciones del aviso de la pública subasta no judicial, los cuales deberán ser parte del mismo expediente, y contendrá lo siguiente:

- a) Ubicación, área e inscripción del inmueble a vender;
- b) Precio base de la subasta;
- c) Lugar, día y hora de la subasta; y,
- d) Los otros requisitos de la subasta establecidos en el Art. 9 letra "e" de la Ley.

El texto del aviso deberá contar con la aprobación unánime de la Comisión, y se expresará por medio de una razón firmada por todas las personas y funcionarios integrantes de la misma; la cual se consignará al reverso del texto de uno de los avisos que deberá ser agregado al expediente.

Art. 7.- El aviso deberá publicarse en dos de los periódicos de mayor circulación de la República, en fechas diferentes y con un intervalo de siete días entre cada una de ellas, y el tamaño mínimo será de tres columnas por doce pulgadas de página. El acto de la pública subasta no judicial, deberá realizarse quince días después de la última publicación del referido aviso.

Art. 8.- La Comisión será la responsable de dirigir el acto de la pública subasta, y sus miembros se reunirán para establecer las reglas del mismo.

La convocatoria a la indicada reunión será realizada por el Jefe del Departamento.

Art. 9.- Llegado el día de la subasta, la Comisión se situará dos horas antes en el local señalado para la realización del acto.

Las ofertas se recibirán en sobre cerrado en el lugar indicado para la subasta, hasta treinta minutos antes de la hora señalada para el inicio de la misma.

El oferente podrá estampar su firma, un sello o marca, o emplear cualquier otro medio para garantizar el hermetismo del sobre cerrado.

El Director de la subasta será el representante del Departamento y es quien recibirá los sobres, los cuales mantendrá a la vista de los presentes.

Art. 10.- El Director de la subasta será el responsable de la apertura de los sobres, lo cual se hará a la hora indicada en el aviso respectivo, en presencia de las personas y funcionarios responsables de dirigir la subasta y demás asistentes al acto; y se realizará la adjudicación respectiva a favor del mejor oferente.

No se admitirán ofertas inferiores al precio base establecido.

Art. 11.- Si dos o más ofertas resultaren iguales en el monto ofrecido, los oferentes que las hayan formulado tendrán la oportunidad de mejorarlas en el acto de la subasta, haciendo sus nuevas ofertas de inmediato y de viva voz. En este caso, se admitirán todas las ofertas que ellos hicieren hasta que ninguno mejore la última que se hubiese hecho, después que el Director de la subasta la haya repetido por tres veces consecutivas.

Art. 12.- En el acto de la adjudicación, el comprador deberá entregar por medio de cheque certificado, una cantidad equivalente al cinco por ciento del precio base en concepto de abono por el valor del inmueble subastado.

La formalización en escritura pública de la compraventa del inmueble o porciones adjudicadas, y el pago total del precio ofertado, deberá realizarse dentro de un plazo de treinta días contados a partir del siguiente al de la subasta. Si la formalización no se hiciere por culpa del comprador, el cinco por ciento abonado al precio del inmueble adjudicado, pasará a favor de la Asociación en concepto de indemnización por los gastos efectuados en la preparación de la subasta, sin previa liquidación ni intervención judicial. En ningún caso, la Asociación dentro del mismo plazo, podrá negarse a otorgar la escritura pública de compraventa, so pena de incurrir en las responsabilidades legales que conforme al derecho común le sean aplicables, así como la no autorización de futuras ventas en pública subasta no judicial.

Art. 13.- Los acreedores estarán obligados a otorgar la desgravación de los inmuebles vendidos en la subasta pública no judicial, en cumplimiento de la autorización aludida en el Art. 5 número 17 de este Instructivo.

Art. 14.- Déjase sin efecto el Acuerdo Ejecutivo en este Ramo, No. 283 de fecha 5 de diciembre de 2005, publicado en el Diario Oficial No. 9, Tomo 370 del día 13 de enero de 2006.

Art. 15.- El presente Acuerdo entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial. COMUNIQUESE. MARIO ERNESTO SALAVERRIA, MINISTRO DE AGRICULTURA Y GANADERIA.