

LEY GENERAL DE CATASTRO NACIONAL

LEY No. 509. Aprobada el 11 de Noviembre del 2004.

Publicada en La Gaceta No. 11 del 17 de Enero del 2005.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA

Hace saber al pueblo nicaragüense que:

LA ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA

CONSIDERANDO

I

Que es un principio constitucional garantizar la propiedad en cualquiera de sus modalidades, en razón de ello se hace necesario contribuir a garantizar la seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra, la transparencia del tráfico inmobiliario y del mercado de bienes raíces con el fin de promover y estimular la inversión y el desarrollo del país;

II

Que es función privativa del Estado establecer, mantener, actualizar y desarrollar el catastro de los bienes inmuebles en el territorio nacional;

III

Que es necesario dotar de un instrumento jurídico moderno al Estado nicaragüense en materia de catastro, ya que la legislación vigente presenta vacíos para cumplir con la función catastral y dificulta el funcionamiento institucional;

IV

Que los municipios han desarrollado una importante práctica catastral, que no puede obviarse, en la modernización de la legislación catastral;

V

Que entre otros principios fundamentales establecidos en nuestra Constitución Política acerca del municipio, las nuevas legislaciones deberán desarrollar la autonomía municipal, competencias y relaciones con otras instituciones estatales; en consecuencia, existe una realidad territorial que hay que continuar fortaleciendo;

En uso de sus facultades;

HA DICTADO

La siguiente:

LEY GENERAL DE CATASTRO NACIONAL

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- La presente Ley tiene por objeto establecer las normas que regulan el establecimiento, mantenimiento, desarrollo y actualización del Catastro en el ámbito nacional, su estructura y el funcionamiento y coordinación de la misma.

Artículo 2.- Es función privativa del Estado el establecimiento, mantenimiento, desarrollo y actualización del catastro físico nacional.

CAPÍTULO II DE LAS DEFINICIONES

Artículo 3.- Para los fines y efectos de la presente Ley y una mejor comprensión de la misma, se establecen las definiciones siguientes.

1. Acta de Conformidad de Linderos: Es un documento técnico sobre un bien inmueble elaborado por el técnico catastral, responsable de los trabajos catastrales para el establecimiento del catastro, haciendo constar su conformidad sobre la ubicación y linderos de la propiedad delineada, sin perjuicio de los que tengan igual o mejor derecho.

2. Actualización del Catastro: Es la incorporación en la Base de Datos Catastrales de los cambios de límites y linderos de las entidades geográficas y datos alfanuméricos de una parcela.

3. Autoavalúo Municipal: Es el procedimiento mediante el cual el contribuyente describe y valora su propiedad inmueble, utilizando los formatos, tablas de valores y costos municipales, y los respectivos instructivos que pondrán a su disposición las Alcaldías Municipales en cada periodo gravable.

4. Avalúo Catastral Municipal: Consiste en la estimación del valor de mercado del bien inmueble por parte de las municipalidades, mediante la aplicación del manual, normas y procedimientos de valuación establecidos a nivel nacional por la Comisión Nacional de Catastro, CNC, y deberá ser notificado a los contribuyentes por las autoridades municipales, basándose en lo estipulado en el Reglamento de la presente Ley.

5. Base Nacional de Datos Catastrales (BDC): Conjunto organizado de datos catastrales que se almacenan generalmente en forma digital, junto con ciertos programas y Sistemas de Programación para acceder a estos datos.

6. Bienes Inmuebles: Para efectos de la presente Ley se entenderá como Bienes Inmuebles lo preceptuado en el Código Civil de la República de Nicaragua.

7. Datos Catastrales: Cualquier cantidad numérica o geográfica o serie de tales cantidades referido con la actividad catastral, que puede ser utilizada como referencia o base para otras cantidades.

8. Base Nacional de Datos Espaciales (BNDE): Es la reunión de datos espaciales precisos, actuales y de fácil acceso, que constituyen la base para fomentar el crecimiento económico, propiciar la sostenibilidad y calidad del medio ambiente y contribuir al progreso social.

9. Catastro Nacional: Es el inventario, representación y descripción gráfica, alfanumérica y estadística de todos los bienes inmuebles comprendidos dentro del territorio nacional. Su funcionamiento es de interés público y sirve a los fines jurídicos, económicos, fiscales, administrativos y a todos aquellos que determinen las leyes y reglamentos de la República de Nicaragua.

10. Certificado Catastral: Es el documento técnico jurídico que se utiliza para tramitar la inscripción de modificación del derecho o traspaso de dominio de los bienes inmuebles con el objeto de actualizar y unificar la información de la base de datos catastral y registral, emitido por la Dirección General de Catastro Físico o por sus oficinas delegatarias.

11. Código Catastral: Es la identificación asignada a cada parcela en el mapa catastral para su identificación en la base de datos catastral, de conformidad al procedimiento establecido por la Dirección General de Catastro Físico de INETER.

12. Constancia Catastral Municipal: Es el documento técnico jurídico que se utiliza para tramitar la inscripción de modificación del derecho o traspaso de dominio de los bienes inmuebles con el objeto de actualizar y unificar la información de la base de datos catastral y registral, emitido por los catastros municipales en las zonas no catastradas.

13. Entidad Geográfica: Objetos naturales o artificiales que poseen propiedades de: posición espacial referida a un sistema de coordenadas; atributos temáticos, geométricos y de temporalidad que describen sus propiedades; relaciones espaciales o interrelaciones geométricas entre si.

14. Establecimiento del Catastro: Es el conjunto de actividades técnicas y administrativas orientadas a obtener el inventario, representación, y descripción gráfica, alfanumérica y estadística de todos los bienes inmuebles comprendidos dentro de una parte del territorio nacional.

15. Exposición Pública: Consiste en la presentación, a los propietarios y poseedores de una zona predeterminada, de los mapas catastrales y otros datos sobre la tenencia de la tierra, resultantes del levantamiento catastral a fin de darles la oportunidad de que expresen su acuerdo o desacuerdo con la información expuesta.

16. Funcionario Catastral: Es la persona autorizada y sujeta a los lineamientos establecidos por la Dirección General de Catastro Físico o por la Oficina de Catastro Municipal correspondiente, para realizar actividades en el establecimiento, actualización y mantenimiento del catastro.

17. Infraestructura de Datos Espaciales (IDE): Es la acumulación importante de tecnologías, normas y planes institucionales que facilitan la disponibilidad y el acceso a datos espaciales para usuarios y proveedores a todos los niveles del sector público, para el sector comercial, asociaciones y fundaciones, sector académico y público en general.

18. Levantamiento Topográfico con Fines Catastrales: Se refiere a las operaciones de campo y/o gabinete destinadas a situar por rumbos y distancias o mediante una descripción numérica de encadenamiento, cuyos vértices identifican plenamente en un sistema de coordenadas los linderos o bien edificaciones y mejoras de las propiedades urbanas o rurales.

19. Licencia Catastral: Es el documento otorgado por la Dirección General de

Catastro Físico mediante el cual se autoriza a los técnicos y profesionales para realizar levantamientos y planos topográficos con fines catastrales, sujeto a los procedimientos establecidos en la presente Ley y su Reglamento.

20. Licencia de Avalúo de Bienes Inmuebles: Es el documento otorgado por la Dirección de Catastro Fiscal de la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, mediante el cual se autoriza a los técnicos y profesionales para realizar avalúos de bienes inmuebles, sujeto a los procedimientos establecidos en la presente Ley y su Reglamento.

21. Mantenimiento del Catastro: Es la modificación de los datos espaciales contenidos en la Base de Datos Catastrales (BDC) y de los mismos estructurados en las temáticas catastrales geográficas, geométricas, jurídicas y registrales.

22. Mapa Catastral: Es la representación gráfica oficial de las entidades geográficas, necesarios para identificar y definir los linderos de las parcelas de una extensión territorial con vinculación al Sistema Nacional de Coordenadas.

23. Número Catastral: Es el número que asigna la Dirección General de Catastro Físico a cada parcela en el mapa catastral para su identificación en la base de datos catastrales.

24. Parcela: Es la unidad técnica del catastro que consiste en una extensión territorial definida y delimitada por una línea o lindero que principia y regresa al mismo punto o identificable y reconocida por su posesión y propiedad.

25. Plano Catastral: Es la representación gráfica de una parcela que permite la ubicación geográfica, identificación, definición de sus linderos y área, aprobado por la oficina catastral correspondiente.

26. Práctica Catastral: Es el proceso de establecimiento del catastro en la zona no catastrada.

27. Sistema Nacional de Coordenadas: Es una red de puntos monumentados sobre el territorio nacional, cuya localización es medida con gran exactitud y matemáticamente descrita y sirve de soporte para los levantamientos topográficos, catastrales, cartográficos y obras de ingeniería civil.

28. Topografía: Es una rama de la Geodesia, que se ocupa de la representación geométrica de una parte de la superficie terrestre lo suficientemente pequeña para ser considerada plana.

29. Zona catastral: Es una parte del territorio donde se están realizando los procesos para el establecimiento del Catastro Nacional.

30. Zona Catastrada: Es la parte del territorio nacional donde el proceso de establecimiento del Catastro Nacional ha concluido y cuyos datos obtenidos han sido incorporados para la actualización y mantenimiento del catastro y que ha sido declarado Zona Catastrada.

31. Zona no Catastrada: Es la parte del territorio nacional que no ha sido declarado Zona Catastrada, en la cual, los municipios pueden ejercer la práctica catastral en su circunscripción municipal.

CAPÍTULO III

DE LA ORGANIZACIÓN DEL CATASTRO NACIONAL

Estructura del Catastro Nacional

Artículo 4.- Para el cumplimiento de sus fines y uso, el Catastro Nacional esta constituido por:

1. El Catastro Nacional con fines legales, administrativos y de ordenamiento de los bienes inmuebles en el territorio nacional, a través de la Dirección General de Catastro Físico del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales.
2. Catastro Fiscal con fines de valoración fiscal y económica de los bienes inmuebles a través de la Dirección de Catastro Fiscal de la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
3. Catastro Municipal con fines administrativos, fiscales y de ordenamiento de lo bienes inmuebles en el territorio municipal a través de las Alcaldías Municipales.

Artículo 5.- Para su gestión y funcionamiento el Catastro Nacional está integrado por:

1. La Comisión Nacional de Catastro.
2. La Dirección General de Catastro Físico del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales.
3. La Dirección de Catastro Fiscal de la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
4. El Departamento de Planificación y Catastro Municipal del Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal.
5. Los Catastros de las Alcaldías Municipales.

Artículo 6.- Las instituciones a las que se refiere el artículo 4 de la presente Ley, de acuerdo con sus fines, deberán coordinar sus actividades, dentro y en consonancia armónica con los Registros Públicos.

CAPÍTULO IV DE LA COMISIÓN NACIONAL DE CATASTRO

Artículo 7.- Créase la Comisión Nacional de Catastro, la cual es sucesora sin solución de continuidad de la Comisión Nacional de Catastro creada por el Decreto 3-95, publicado en La Gaceta No. 21 del 31 de enero de 1995.

Artículo 8.- La Comisión Nacional de Catastro adscrita a la Presidencia de la República tendrá como objetivos, definir políticas y estrategias para el desarrollo del catastro físico nacional, organizar, coordinar y armonizar las diferentes actividades catastrales que realizan las entidades integrantes de dicha comisión. La Comisión Nacional de Catastro dictará su propio reglamento de funcionamiento interno a más tardar treinta días después de constituida.

Artículo 9.- La Comisión Nacional de Catastro sesionará ordinariamente al menos una vez al mes en la fecha que determine su reglamento interno, pudiendo celebrar sesiones extraordinarias cuando, las necesidades lo requieran o lo solicite cualquiera de sus miembros. La convocatoria se hará por escrito con ocho días de anticipación.

Habrá quórum con la asistencia de tres de sus miembros. Los acuerdos se tomarán por mayoría de votos. La Comisión Nacional de Catastro deberá presentar en los primeros quince días del mes de Diciembre, un informe anual a la Presidencia de la República de su funcionamiento y resultados de trabajo.

Artículo 10.- Para garantizar el funcionamiento de la Comisión Nacional de Catastro, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público deberá asignar la partida presupuestaria correspondiente al Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales.

Artículo 11.- La Comisión Nacional de Catastro está integrada por:

1. El Director Ejecutivo del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales, el que la presidirá.
2. El Ministro de Hacienda y Crédito Público.
3. El Presidente Ejecutivo del Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal.
4. Un representante de los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil designado por la Corte Suprema de Justicia.
5. El Presidente de la Asociación de Municipios de Nicaragua, AMUNIC.

Los integrantes de la Comisión deberán acreditar a su respectivo suplente ante la misma.

El Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal ejercerá la función de Secretaria Ejecutiva de la Comisión Nacional de Catastro, CNC.

Artículo 12.- Podrán asistir a las sesiones de trabajo de la Comisión Nacional de Catastro, representantes de otras instituciones que tengan relaciones e intereses legítimos en materia catastral.

Artículo 13.- La Comisión Nacional de Catastro tendrá las siguientes atribuciones o funciones:

1. Definir políticas y estrategias para el desarrollo y mantenimiento del Catastro.
2. Consolidar el establecimiento, actualización y utilización del Catastro.
3. Garantizar la coordinación interinstitucional y municipal para un buen desarrollo y homogeneidad de las actividades catastrales.
4. Promover la modernización continua del Catastro Nacional, con el objetivo de contribuir al ordenamiento y regularización de la propiedad inmueble, así como garantizar la seguridad jurídica de la misma.
5. Establecer y fortalecer las relaciones de cooperación con los organismos nacionales e internacionales.
6. Promover la capacitación en materia catastral para el fortalecimiento de los Municipios y las instituciones del Estado y privadas concernidas con el desarrollo del Catastro Nacional.
7. Contribuir a la equidad y la eficiencia de la tributación sobre la propiedad inmueble,

garantizando y monitoreando la aplicación de una metodología adecuada para la valoración catastral de la propiedad inmueble, en coherencia con la justicia tributaria.

8. Aprobar las tablas de valores y costos municipales, a propuesta de los Concejos municipales, para establecer el avalúo catastral municipal elaborado por los equipos técnicos de las municipalidades, o el autoavalúo municipal, en su caso. El procedimiento para la aprobación de las tablas de valores y costos municipales se deberán establecer en el reglamento de la comisión.

9. Coordinar el suministro de información para el establecimiento de las políticas y programas tendentes a lograr en forma cada vez más efectiva el uso adecuado de la tierra.

10. Promover el intercambio permanente de información con los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble.

11. Promover la creación de un Sistema de Información Integrada, de acuerdo a programas elaborados según normas técnicas modernas, que vincule la información del Catastro Nacional y del Registro Público de la Propiedad Inmueble.

12. Velar por la adecuada inversión de los fondos, tanto de origen interno como externo, que se asignen al desarrollo del Catastro, sujetándose a la política de descentralización de recursos que promueva el Estado.

13. Aprobar el establecimiento de un sistema único de codificación de las propiedades urbanas y rurales, normando y aprobando la transición del código municipal al sistema único de codificación.

14. Promover, desarrollar, implementar y ejecutar, la Infraestructura de Datos Espaciales Catastrales (IDEC) apropiados para los sistemas de información geográficos de los entes públicos que generan, usufructúan, procesan y/o son usuarios de la información catastral, tanto gráfica como alfanumérica.

15. Revisar y aprobar periódicamente los costos y precios de los servicios catastrales y proponer modificaciones de estos precios a las instituciones que integran el Catastro Nacional y que ofrecen estos servicios al público.

16. Establecer los procedimientos para el otorgamiento de la Licencia Catastral a las personas naturales y, autorizar para ejercer la actividad de levantamiento topográfico con fines catastrales, de conformidad a los requisitos técnicos establecidos en el reglamento de la presente Ley.

17. Aprobar la normativa que rige el sistema de valuación catastral nacional de los bienes inmuebles, a propuesta de la Dirección de Catastro Fiscal de la Dirección General de Ingresos.

18. Establecer los procedimientos para el otorgamiento de la Licencia de Avalúo de Bienes Inmuebles a los peritos valuadores, de conformidad a los requisitos técnicos establecidos en el Reglamento de la presente Ley.

19. Proponer al Presidente de la República decrete la declaración de zona catastral y nuevas zonas catastradas. El Reglamento de la presente Ley establecerá el modo de proceder en las declaraciones antes descritas.

20. Las demás atribuciones o funciones contenidas en leyes de la materia.

Artículo 14.- Los montos por los servicios catastrales serán aprobados por la Comisión Nacional de Catastro y los Ingresos provenientes de los mismos serán depositados en las cuentas del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales o del Municipio según corresponda.

CAPÍTULO V DEL FUNCIONAMIENTO COORDINACIÓN DEL CATASTRO NACIONAL

Sección Primera

Dirección General de Catastro Físico

Artículo 15.- Para los fines de esta Ley y su Reglamento, la Dirección General de Catastro Físico del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales, es la instancia rectora del desarrollo del Catastro en el ámbito nacional, que tiene como objeto normar, regular, supervisar y dar asistencia técnica en los temas relacionados con el establecimiento, actualización y mantenimiento del Catastro Nacional, así como ejecutar las políticas y planes nacionales que se formulen en materia catastral.

Artículo 16.- La Dirección General de Catastro Físico tiene bajo su dirección, supervisión y control, las zonas catastradas en el ámbito nacional.

Artículo 17.- Son atribuciones y funciones de la Dirección General de Catastro Físico, las siguientes:

1. Elaborar y proponer a la Comisión Nacional de Catastro las políticas, planes y programas que en materia catastral deben desarrollarse en el país.
2. Dirigir y coordinar planes nacionales en materia catastral y ejecutar las políticas establecidas para fines catastrales.
3. Dictar las normas y especificaciones técnicas en las materias reguladas por esta Ley y velar por su cumplimiento.
4. Verificar técnicamente y validar los proyectos catastrales realizados para los organismos del Estado.
5. Verificar y certificar los planos topográficos con fines catastrales, de conformidad con las técnicas establecidas.
6. Acordar con los Registros Públicos de la Propiedad los procedimientos técnicos y administrativos para establecer un sistema de información catastral y registral integrado.
7. Celebrar convenios con los municipios que soliciten servicios en materia catastral, que no estén incluidos en las tareas básicas que por su función debe apoyar la Dirección General de Catastro Físico.
8. Brindar apoyo técnico o información a órganos, organismos e instituciones del Estado, municipios, departamentos y gobiernos autónomos regionales, en materia catastral.
9. Ejercer la guarda, custodia y conservación del acervo de la información catastral.

10. Gestionar y administrar la ejecución de programas y proyectos en materia de su competencia.
11. Establecer y fortalecer las relaciones de cooperación con los organismos técnicos nacionales, internacionales y científicos afines al área de su competencia.
12. Desarrollar, implementar, ejecutar y administrar la Infraestructura de Datos Espaciales (IDE), de acuerdo con las políticas que establezca la Comisión Nacional de Catastro.
13. Establecer y ejecutar la actualización y el mantenimiento del Catastro Nacional.
14. Delegar de forma gradual las competencias para el establecimiento, actualización y mantenimiento del Catastro Nacional en aquellas municipalidades que lo soliciten y cumplan con los requisitos, criterios y normas técnicas establecidos por la Dirección General de Catastro Físico, en su carácter de entidad rectora del Catastro Nacional.

Una vez delegada la competencia, con relación a la emisión del Certificado Catastral, este podrá ser emitido por las alcaldías municipales en las zonas catastradas del país, bajo la supervisión y la autorización de la Dirección General de Catastro Físico, de acuerdo a los procedimientos y especificaciones técnicas establecidos en el Reglamento de la presente Ley.
15. Editar y publicar los mapas oficiales catastrales.
16. Identificar y registrar para fines catastrales y fiscales los bienes inmuebles ubicados en el régimen de propiedad horizontal.
17. Coordinar con la Dirección General de Geodesia y Cartografía del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales las actividades propias de esta Dirección, referidas al ámbito catastral de conformidad a lo establecido en esta Ley.
18. Recomendar a la Dirección ejecutiva del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales, la contratación de los servicios técnicos de las personas naturales y jurídicas registradas para brindar los servicios técnicos de levantamientos catastrales cuando no existan las condiciones o esté imposibilitada de ser realizadas por la misma Dirección.
19. Cumplir con las atribuciones y deberes establecidos en la Ley No. 311, Ley Orgánica del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales, publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 143 del 28 de julio de 1999 y su Reglamento publicado en La Gaceta, Diario Oficial No. 229 del 30 de noviembre de 1999.
20. Las demás que le atribuyan las leyes y reglamentos en materia catastral.

Sección Segunda

Dirección de Catastro Fiscal

Artículo 18.- Para los fines de esta Ley y su Reglamento, la Dirección de Catastro Fiscal de la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, tiene las siguientes atribuciones:

1. Apoyar metodológica y técnicamente la valuación catastral de los bienes inmuebles que realicen las Municipalidades para cualquier fin tributario y no tributario, tomando

como base los procedimientos y metodologías pertinentes, Manuales de Valuación, Tablas de Costos y Valores Catastrales Unitarios, levantamientos técnicos, y levantamientos técnicos especiales no mencionados en las Tablas de Costos y Valores Catastrales Unitarios.

2. Elaborar las Normas Técnicas Catastrales para la Aplicación de Tablas de Costos y Valores Catastrales Unitarios, los que deberán ser aplicados para el cobro de los impuestos en el ámbito nacional y municipal, de conformidad a las leyes de la materia tributaria; así como para efectos de indemnización. La valoración catastral de todo bien inmueble deberá ser única para cualquier fin.

3. Asegurar la homogeneidad de los criterios técnicos para la articulación de las Tablas de Costos y Valores Catastrales Unitarios a ser aplicados por los Catastros Municipales y, por la Dirección de Catastro Fiscal de la Dirección General de Ingresos.

4. Elaborar la propuesta de los Manuales de Procedimientos de Valuación Catastral con Metodologías, formatos e instructivos para ser aplicados por la Dirección de Catastro Fiscal y los Catastros Municipales, los cuales deben ser aprobados por la Comisión Nacional de Catastro.

5. Asesorar y asistir técnicamente, en estrecha coordinación con el INIFOM, al personal de los Catastros Municipales en la elaboración, actualización y mantenimiento de las Tablas de Costos y Valores Catastrales Unitarios de Bienes Inmuebles.

6. Emitir las normas que rigen el Sistema de Valuación Catastral Nacional de los Bienes Inmuebles.

7. Las demás atribuciones que se establezcan conforme el ordenamiento jurídico vigente.

Sección Tercera

Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal

Artículo 19.- Para apoyar el cumplimiento de las disposiciones adoptadas por la Comisión Nacional de Catastro, el Departamento de Catastro Municipal del Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal, actuará como Secretaría Ejecutiva de la Comisión Nacional de Catastro.

Para cumplir su función como Secretaría Ejecutiva, el Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal deberá destinar la partida presupuestaria anual suficiente.

Artículo 20.- Para los fines de esta Ley y su Reglamento, el Departamento de Planificación y Catastro Municipal del Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal, tiene las siguientes atribuciones y funciones:

1. Apoyar a las alcaldías en la consecución de recursos económicos para el establecimiento y desarrollo del Catastro en el Municipio.

2. Impulsar y desarrollar en conjunto con la Comisión Nacional de Catastro los programas de asistencia técnica y capacitación al personal técnico de las alcaldías.

3. Apoyar a las alcaldías, para el cumplimiento de sus funciones, en la coordinación con las instancias nacionales y departamentales del Registro Público de la Propiedad

Inmueble, de la Dirección General del Catastro Físico y de la Dirección del Catastro Fiscal.

4. Las disposiciones contenidas en el artículo 5, inciso k) de la Ley Orgánica del Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal.

Sección Cuarta

Catastro de las Alcaldías Municipales

Artículo 21.- Créase el Catastro Municipal, como una dependencia de las Alcaldías Municipales con el objetivo de establecer, actualizar y dar mantenimiento al Catastro de las propiedades urbanas y rurales de su circunscripción municipal. Los productos resultantes del Catastro Municipal deberán estar en concordancia con las normas, procedimientos y especificaciones técnicas, emitidas por la Dirección General de Catastro Físico y de la Comisión Nacional de Catastro.

El Catastro Municipal tendrá las siguientes atribuciones:

1. Las alcaldías municipales, de acuerdo a sus capacidades, deberán conformar las Oficinas de Catastro Municipal encargadas del establecimiento, actualización, conservación y mantenimiento del catastro municipal en el nivel urbano y rural.
2. Asegurar las condiciones técnicas, administrativas, materiales y logísticas para el establecimiento del Catastro de su circunscripción municipal.
3. Realizar el establecimiento, desarrollo, levantamiento y actualización del Catastro de su circunscripción municipal de acuerdo a sus propias capacidades.
4. Otorgar en las zonas no catastradas, la Constancia Catastral Municipal de la propiedad respectiva.
5. Verificar la correspondencia entre los datos contenidos en la Constancia Catastral Municipal de la propiedad y la información expedida por los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble pertinente.
6. Ejecutar el Catastro Municipal de conformidad con las políticas, planes y programas nacionales, pudiendo para tal efecto establecer las políticas, planes y programas locales.
7. Realizar y ejecutar la valoración de las propiedades de bienes inmuebles en su territorio, tanto para el cobro del Impuesto de Bienes Inmuebles y cualquier otro tributo que tenga como base el valor catastral en el ámbito nacional, así como para efecto de indemnizaciones y cuantificación de daños por desastres naturales u otras causas, de acuerdo a las normas técnicas emitidas por la Dirección de Catastro Fiscal y aprobadas por la Comisión Nacional de Catastro.
8. Recomendar a las Autoridades Municipales, la contratación de los servicios técnicos, de las personas naturales y jurídicas registradas para brindar los servicios técnicos de levantamientos relacionados con los aspectos catastrales, cuando no existan las condiciones o esté imposibilitado de hacerlo el Catastro Municipal.
9. Colaborar con la Dirección General de Catastro Físico para el establecimiento y actualización de la información de la Base de Datos Catastrales. (BDC).

10. Las demás atribuciones que se establezcan conforme el ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 22.- La Constancia Catastral Municipal, extendida por las municipalidades en Zonas no Catastradas, será equivalente al Certificado Catastral de las Zonas Catastradas, cuando se emita de conformidad a lo establecido en el artículo 21 de la presente Ley y su Reglamento mantendrá su valor mientras el municipio no se declare Zona Catastrada.

CAPÍTULO VI DEL ESTABLECIMIENTO DEL CATASTRO FÍSICO

Artículo 23.- El establecimiento del Catastro Físico inicia con la Declaración de Zona Catastral emitida por el Presidente de la República.

Artículo 24.- En el establecimiento del Catastro, las mediciones catastrales y los levantamientos de entidades geográficas deben estar referenciadas al Sistema Nacional de Coordenadas (SNC) vigente proporcionados todos sus componentes por INETER, para integrarlas en una Base de datos Catastrales (BDC), organizada en concordancia con el estándar de la Infraestructura de Datos Espaciales (IDE) nacional y vinculada a los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble, en conformidad con lo establecido en el Reglamento de esta Ley.

De la Base Nacional de Datos Catastrales (BDC) se generan mapas con información sobre: Mojoneros, linderos, ubicación, vecindad, áreas de los predios o de las fincas o de las parcelas, construcciones permanentes, geología, suelos, uso actual y potencial de la tierra y cualquier otro aspecto que afecte la utilización o el valor de la tierra, en conformidad con lo establecido en el Reglamento de esta Ley.

Artículo 25.- En el establecimiento del Catastro, los linderos de las propiedades se identificarán por los funcionarios autorizados de las instancias catastrales competentes de conformidad con esta Ley y por los colindantes, previo aviso a los mismos para su comparecencia y cooperación personal o por medio de representante, realizado en conformidad con lo establecido en el Reglamento de esta Ley. La representación para este caso podrá acreditarse por medio de carta poder autenticada por Notario Público o por los instrumentos públicos del mandato que lo faculta.

En caso de que un lindero o parte del mismo, no pudiera identificarse claramente debido a desacuerdo entre los colindantes, ausencia de uno o más de ellos, u otra causa, el funcionario encargado de hacer la identificación efectuará un trazo provisional del lindero y lo dará a conocer a los interesados presentes.

El trazo provisional será válido en tanto no se decida otro, por acuerdo entre las partes o por sentencia firme de los tribunales competentes, a los que en todo caso los interesados podrán recurrir para hacer uso de sus derechos.

Artículo 26.- De todo lo actuado en la identificación de un lindero, se dejará constancia en el acta de conformidad de linderos que será leída por el funcionario de Catastro a los colindantes o sus representantes, la que será firmada por el mismo funcionario y por los colindantes o sus representantes que lo deseen. Al acta de conformidad de linderos se anexará un croquis o cualquier representación gráfica del lugar, delineando el trazo del lindero en el mismo.

Artículo 27.- En el proceso del establecimiento del Catastro y para fines de regularización de los derechos de propiedad, cuando hubiere diferencia entre los

resultados físicos del catastro y los datos contenidos en los asientos registrales o títulos de propiedad que amparan la inscripción de los bienes inmuebles, tanto lo relativo a su localización, como en cuanto las medidas de superficie o lineales se tendrán como ciertos los datos derivados del catastro, salvo desacuerdo entre las partes o resolución judicial firme en sentido contrario.

Los datos catastrales tomados como ciertos con relación a los contenidos en el asiento de inscripción registral, deberán ser verificados previamente en el campo por el catastro y confrontados con la información contenida en los registros del Registro Público de la Propiedad Inmueble, será objeto de rectificación de los asientos registrales de la propiedad en el registro competente cuando no exista conflicto entre las partes y mediante acta de conformidad de linderos firmada por las partes - propietarios y colindantes-, funcionario autorizado por la Dirección General de Catastro Físico y autenticada por Notario Público. El acta de conformidad de linderos que cumpla con los requisitos del párrafo anterior tendrá valor de documento técnico.

Artículo 28.- Los resultados de una nueva medida catastral deberán ser puestos a disposición de los interesados, a través de una exposición pública, para que cada propietario o poseedor se informe de la situación del inmueble.

En caso de reclamos de propietarios o poseedor legítimo (estado adquirido de conformidad a lo establecido en el Código Civil y demás leyes de la materia), no conformes con el resultado del levantamiento catastral de su propiedad, durante la exposición pública, podrán hacer uso de los recursos de revisión y apelación según corresponda, conforme a los procedimientos establecidos. El recurso de apelación agota la vía administrativa.

CAPÍTULO VII DE LA ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO NACIONAL

Artículo 29.- Para los efectos de la actualización del Catastro, las autoridades catastrales correspondientes registrarán cartográficamente los cambios de los linderos de las propiedades cuando tenga lugar o cuando por cualquier otra causa se hiciera necesaria una nueva identificación, en correspondencia con las leyes de la materia.

Artículo 30.- Las propiedades sin linderos físicamente definidos y ciertamente establecidos según nuestras leyes, deberán amojonarse a cuenta de los propietarios o poseedores legítimos, previa resolución judicial.

En la misma forma actuarán los propietarios o poseedor legítimo, (estado adquirido de conformidad a lo establecido en el Código Civil y demás leyes de la materia), cuando, después de establecido el Catastro, se modifiquen los linderos de las propiedades, por desmembración o por cualquier otra causa legal o natural, y queden los nuevos linderos establecidos y físicamente definidos.

Los propietarios o poseedor legítimo (estado adquirido de conformidad a lo establecido en el Código Civil y demás leyes de la materia), deberán informar al Catastro, bajo su coste, sobre cualquier modificación total o parcial en los linderos de la propiedad, en el uso del suelo u otros cambios originados por actos, contratos u otras causas.

Artículo 31.- Para otorgar los instrumentos públicos que se refieran a traspaso total o parcial de bienes inmuebles, los notarios y tribunales competentes en su caso, deberán tener a la vista, la Solvencia Municipal, el Certificado Catastral o Constancia Catastral Municipal, según corresponda.

Artículo 32.- Las solicitudes de Certificado Catastral o Constancia Catastral Municipal deberán presentarse en dos tantos por el abogado o apoderado del propietario o el mismo propietario. La oficina de Catastro correspondiente, hará constar en dicha solicitud, la hora y fecha de la presentación, devolviendo un ejemplar al solicitante.

Artículo 33.- El funcionario de Catastro para admitir las solicitudes de Certificado Catastral o Constancia Catastral Municipal, debe verificar que los documentos presentados sean los establecidos en el ordenamiento jurídico y en el Reglamento de la presente Ley, según corresponda.

Artículo 34.- Admitida la solicitud, el funcionario de Catastro calificará los documentos presentados. Si estos cumplen con los requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico y en el Reglamento de la presente Ley, según corresponda, el funcionario debe emitir en un plazo no mayor de diez días hábiles el Certificado Catastral o Constancia Catastral Municipal y se extenderá con costo económico para el solicitante.

Artículo 35.- Para otorgar los instrumentos públicos que se refieren a traspaso total o parcial de bienes inmuebles el notario o tribunal competente, en su caso, hará constar en el protocolo, la relación de coincidencia de la propiedad transmitida, con el Certificado Catastral o la Constancia Catastral Municipal y el número que la propiedad tiene en la oficina de Catastro respectiva, o bien que el inmueble todavía no ha sido registrado catastralmente.

Artículo 36.- En el caso de urgencia de traspaso de una propiedad, a solicitud de parte, el notario o juez autorizará la escritura, sin tener a la vista el Certificado Catastral o Constancia Catastral Municipal, haciendo constar tal urgencia en el protocolo, pero no podrá librar testimonio de la escritura sin insertar el Certificado Catastral o Constancia Catastral Municipal al pie del testimonio de la misma.

Artículo 37.- El Registrador Público de la Propiedad Inmueble al inscribir la escritura de transmisión, hará constar en el respectivo Asiento Registral, el número que el inmueble tiene en la oficina de Catastro, utilizando la siguiente expresión: "Corresponde al número catastral."

Artículo 38.- Las autoridades catastrales competentes, para emitir el Certificado Catastral o Constancia Catastral Municipal, de una propiedad inscrita exigirán:

1. La presentación del testimonio del título de dominio debidamente inscrito o bien el Certificado Registral a manera de Título emitido por el Registro Público de la Propiedad Inmueble respectivo, en el que constará: El nombre del titular del derecho inscrito, los datos de inscripción de la propiedad, linderos, área de la misma y el número catastral, si lo hubiera, y en caso contrario hacerlo constar.

2. Plano catastral original que deberá ser aprobado por las Oficinas de Catastro correspondiente.

Artículo 39.- En los casos de fusión o desmembración de terrenos, rectificación de linderos o medidas, para los efectos de autorizar una escritura pública es necesario presentar:

1. Plano catastral análogo o digital debidamente aprobado por las oficinas de Catastro correspondientes, que claramente muestre el trazado y demarcación de los cambios de linderos que afectarán las propiedades que van a fusionarse, desmembrarse o rectificarse, incluyendo áreas catastrales y medidas del perímetro.

2. Certificado Catastral o Constancia Catastral Municipal de conformidad a los requisitos establecidos en esta Ley y su Reglamento.

3. Solvencia Municipal.

En los casos a que se refiere este artículo, el notario o tribunal competente deberá insertar íntegramente el área catastral y las medidas del perímetro en la escritura notarial; el Registrador Público de la Propiedad Inmueble en todos los casos, incluirá en el asiento de inscripción dichas medidas.

Artículo 40.- Los tribunales competentes para poder tramitar solicitudes de títulos supletorios y rectificaciones de área deberán exigir al interesado que presente un plano catastral debidamente aprobado por la oficina de catastro correspondiente, indicando el área catastral, el perímetro de la propiedad y la descripción de la misma, debiendo insertarse estos datos en la sentencia.

Igual requisito exigirá el Notario y tribunal competente para suscribir una escritura de venta forzada, no inscrita. Cuando la propiedad estuviera debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad Inmueble tendrá que obtenerse el Certificado Catastral a que se refiere el artículo 34 de esta Ley.

Las oficinas de Catastro en su caso, emitirán el Certificado Catastral o Constancia Catastral Municipal correspondiente para los efectos de inscribir dicha ejecutoria en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, de lo contrario esta autoridad no la registrará.

Artículo 41.- Los planos catastrales análogos o digitales, deberán ser realizados por personas debidamente autorizadas por la Dirección General de Catastro Físico, que deben ajustarse a los requisitos técnicos establecidos en el Reglamento de la presente Ley.

Artículo 42.- El Certificado Catastral o Constancia Catastral Municipal tendrá una validez de sesenta días, después de su emisión y se extenderá en cinco ejemplares. Los que serán utilizados de la siguiente manera:

- a. Un ejemplar será para el notario autorizante;
- b. Un ejemplar que la Dirección General de Catastro Físico remitirá a la Dirección de Catastro Fiscal o a los Catastros Municipales correspondientes;
- c. Dos ejemplares para ser presentados junto con el Testimonio al Registrador Público de la Propiedad Inmueble, quien guardará uno en el archivo del Registro, el otro ejemplar lo devolverá a la Oficina de Catastro que emitió el Certificado, con una constancia al pie que indique que la transmisión de la propiedad registrada coincide con los datos del Certificado.
- d. Un ejemplar para el archivo de la Dirección de Catastro Físico.

La devolución a que hace referencia el literal c) deberá hacerse a más tardar cuarenta y ocho horas después de haberse verificado la inscripción que originó el Certificado Catastral y de tal devolución el Registrador Público de la Propiedad Inmueble obtendrá recibo al pie del ejemplar que él guardará en el archivo del Registro.

Para las Zonas Catastradas, el Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales, a través de la Dirección General de Catastro Físico, proporcionará informes periódicos

de las transmisiones de las propiedades registradas a las Alcaldías que lo soliciten o, a través de convenios, considerando lo establecido en el artículo 33 del decreto 3-95, Impuesto sobre Bienes Inmuebles, publicado en La Gaceta, Diario Oficial, No 21 del 31 de Enero de 1995.

Cuando las condiciones lo permitan podrá entregarse por cualquier otro medio o soporte informático la información requerida.

Artículo 43.- La Dirección General de Catastro Fiscal Nacional, para tramitar solicitudes de avalúo para inscripción de propiedades inmuebles deberá exigir al interesado que presente el Certificado Catastral o, Constancia Catastral Municipal según corresponda.

Artículo 44.- El Registrador Público de la Propiedad Inmueble no inscribirá escritura de transmisión, fusión, desmembración, rectificación de linderos y medidas mencionados en esta Ley, si no cumplen los requisitos en ella establecidos, para ello se deberán presentar las dos copias del Certificado Catastral o Constancia Catastral Municipal al igual que la Solvencia Municipal según corresponda, a que se refiere el artículo 42 de esta Ley. La inscripción se realizará si el Certificado o Constancia Catastral Municipal, según corresponda, coincide en cuanto a la propiedad y personas a que se refiere la transmisión.

Cuando de acuerdo a lo establecido en la presente Ley, el Notario o Juez autorizante de una escritura de transmisión, librase primer testimonio de la misma sin tener a la vista el Certificado Catastral o Constancia Catastral Municipal, según corresponda, el Registrador Público de la Propiedad Inmueble, no podrá proceder a su inscripción y comunicará de inmediato tal circunstancia a la Oficina de Catastro Competente.

CAPÍTULO VIII DE LA INTEGRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL CON LA INFORMACIÓN REGISTRAL

Artículo 45.- El Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales y la Dirección Nacional de Registros, deberán promover y establecer un mecanismo permanente de intercambio de información que integre la información del Catastro Nacional y del Registro Público de la Propiedad Inmueble, utilizando normas y técnicas modernas.

Artículo 46.- La integración de la información entre Catastro Nacional y el Registro Público de la Propiedad Inmueble, se hará de forma gradual según lo permita la tecnología y el financiamiento para el levantamiento de la información catastral en el campo.

Artículo 47.- La integración de la información catastral y registral deberá permitir la concordancia entre los asientos del Registro de la Propiedad Inmueble y el Catastro Nacional, para efecto de la regularización de la propiedad.

CAPÍTULO IX OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS O POSEEDORES LEGÍTIMOS

Artículo 48.- Para dar cumplimiento a la presente Ley, todo propietario, poseedor legítimo, (estado adquirido de conformidad a lo establecido en el Código Civil y demás leyes de la materia,) o encargado de bienes inmuebles, cuando lo requieran las oficinas de Catastro a través de sus funcionarios debidamente identificados, deberán:

1. Permitir el acceso a sus propiedades siendo notificados previamente con al menos

setenta y dos horas de anticipación.

2. Suministrar la información necesaria al funcionario catastral sobre la propiedad o propiedades, que hagan más expedita la labor catastral.
3. Cooperar con la identificación de los linderos de la propiedad.
4. Permitir el establecimiento temporal o permanente de marcas de referencias, cuidando no afectar la estructura existente.
5. Colaborar en la conservación de las marcas de referencias sin que esté permitido alterar o destruir dichas marcas.
6. Permitir la realización de cualquier otra actividad con fines catastrales.

Artículo 49.- Cuando se lleve cabo la ubicación o identificación del inmueble, se procederá a levantar un acta en donde se dejará constancia de la verificación de los linderos, del área, construcciones, servidumbres y cualquier otra circunstancia de interés, así como del acuerdo de las partes.

CAPÍTULO X DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 50.- Se establecen los Recursos de Revisión y Apelación en la vía Administrativa, contra los actos y disposiciones administrativas que dicten los órganos e instituciones administrativas a que se refiere esta Ley y que causen agravios al interesado.

Para tal efecto se procederá de conformidad a lo establecido en los artículos comprendidos del 39 al 45 de la Ley No. 290, Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del Poder Ejecutivo.

Artículo 51.- En el caso de los recursos de Revisión y Apelación Administrativa que tenga parte el municipio, estos se tramitarán de conformidad a lo establecido en la Ley de la materia.

Artículo 52.- Lo no previsto sobre el procedimiento administrativo en la presente Ley, se regulará de conformidad con lo establecido en la Ley No. 350, Ley de Regulación de la Jurisdicción de lo Contencioso-Administrativo, publicada en La Gaceta, Diario Oficial, números 140 y 141 del 25 y 26 de julio del dos mil respectivamente y el Código de Procedimiento Civil.

CAPÍTULO XI SANCIONES

Artículo 53.- En el caso que los notarios, registradores y jueces que no cumplan con las obligaciones que les impone la presente Ley, la Dirección General de Catastro Físico y los Alcaldes informarán a la Corte Suprema de Justicia, para que se adopten las medidas correspondientes.

Artículo 54.- Las contravenciones a lo dispuesto en esta Ley y su Reglamento, por los portadores de Licencia Catastral y/o Licencia de Avalúo, serán sancionados por la Dirección General de Catastro Físico y/o la Dirección de Catastro Fiscal, en la siguiente forma:

1. Mediante amonestación por escrito al poseedor de la Licencia Catastral y/o Licencia de Avalúo, en la que se le señale con claridad la irregularidad cometida.
2. Mediante la suspensión por seis (6) meses de la Licencia Catastral y/o Licencia de Avalúo, cuando el poseedor de la misma haya acumulado tres (3) amonestaciones de las mencionadas en el numeral 1 de este artículo.
3. Mediante la negativa a renovar la Licencia Catastral y/o Licencia de Avalúo, cuando el poseedor haya sido objeto de dos suspensiones.
4. Con la cancelación de uno (1) a cinco (5) años de la Licencia Catastral y/o Licencia de Avalúo, cuando el poseedor haya procedido en su trabajo con manifiesta mala fe.

Artículo 55.- Toda persona que sin autorización de las autoridades competentes destruya, deteriore, remueva o coloque mojones de propiedad o marcas de referencias catastrales, será sancionado de conformidad con el Código Penal, sin perjuicio de la responsabilidad civil.

CAPÍTULO XII DISPOSICIONES FINALES Y DEROGATORIAS

Artículo 56.- En las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica, las actividades catastrales se desarrollarán además de lo establecido en esta Ley, en base en lo preceptuado en la Ley No. 445, "Ley de Demarcación Territorial de las Comunidades y Pueblos Indígenas de la Costa Caribe Nicaragüense, Río Coco, Bocay e Indio Maíz".

Artículo 57.- El Presidente de la República mediante decreto declarara las nuevas Zonas Catastradas propuestas por la Comisión Nacional de Catastro de conformidad con el procedimiento establecido en el Reglamento de esta Ley.

Artículo 58.- El Presidente de la República elaborará el Reglamento correspondiente en el plazo establecido en la Constitución Política.

Artículo 59.- La presente Ley deroga las siguientes disposiciones:

1. Ley de Actualización y Mantenimiento del Catastro Nacional, publicada en La Gaceta, Diario Oficial, No. 17 del 21 de Enero de 1971.
2. Deroga, modifica o reforma tácitamente, según corresponda a cualquier otra Ley o disposición que contradiga o se le opongan.

Artículo 60.- El numeral 7 del artículo 21 entrará en vigencia a partir del 1 de enero del año 2006.

Artículo 61.- La presente Ley entrará en vigencia seis meses después de su publicación en La Gaceta, Diario Oficial.

Dada en la ciudad de Managua, en la Sala de Sesiones de la Asamblea Nacional, a los once días del mes de noviembre del año dos mil cuatro. **CARLOS NOGUERA PASTORA**, Presidente de la Asamblea Nacional. **MIGUEL LÓPEZ BALDIZÓN**, Secretario de la Asamblea Nacional

Por tanto: Téngase como Ley de la República. Publíquese y Ejecútese. Managua, catorce de enero del año dos mil cinco. **ENRIQUE BOLAÑOS GEYER**, Presidente de la República de Nicaragua.

REGLAMENTO DE LA LEY GENERAL DE CATASTRO NACIONAL (LEY 509)

PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA

DECRETO No.62-2005, Aprobado el 9 de Septiembre del 2005

Publicado en la Gaceta No. 176 del 09 de Septiembre del 2005

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA

En uso de las facultades que le confiere la Constitución Política,

HA DICTADO

El siguiente

DECRETO

REGLAMENTO DE LA LEY GENERAL DE CATASTRO NACIONAL (LEY 509)

CAPITULO I

GENERALIDADES

Artículo 1.- El presente Reglamento tiene por objeto establecer las normas y procedimientos para la aplicación de la Ley General de Catastro Nacional, publicada en La Gaceta Diario Oficial No. 11 del 17 de enero de 2005.

Artículo 2.- Son garantes para la aplicación de la Ley y el presente Reglamento las instituciones que integran la Comisión Nacional de Catastro.

Artículo 3.- Con base en la definición de CATASTRO NACIONAL en el numeral 9 del artículo 3 de la Ley; se establecen como fines del catastro:

1. FINES FISICOS: Actualizar la Base Nacional de Datos Catastrales en conformidad con las normas y especificaciones técnicas establecidas para alcanzar y homogenizar sus múltiples propósitos.

- 2. FINES JURÍDICOS:** Contribuir a la seguridad jurídica sobre la tenencia de los bienes inmuebles mediante la concordancia de los datos Catastrales con los Registrales, en conformidad con el ordenamiento jurídico.
- 3. FINES FISCALES:** Contribuir a la justa y equitativa tributación sobre el bien inmueble mediante el Sistema de Valuación Catastral Nacional de los bienes inmuebles establecido en la Ley.
- 4. FINES ADMINISTRATIVOS Y ECONÓMICOS:** Facilitar la información catastral para la planificación y ordenamiento territorial para su desarrollo integral.

CAPITULO II

COMISIÓN NACIONAL DE CATASTRO

Artículo 4.- Los representantes de instituciones privadas o estatales que no integran la Comisión Nacional de Catastro, podrán asistir a sesiones de trabajo que señala el artículo 12 de la Ley, previa invitación de la misma o a solicitud de los interesados en conformidad con el Reglamento de Funcionamiento Interno de la Comisión Nacional de Catastro cuando corresponda tratar temas catastrales específicos que sean del interés de tales instituciones. La forma de su participación será regulada en el citado Reglamento Interno de la Comisión Nacional de Catastro.

Artículo 5.- La Comisión Nacional de Catastro, para el desarrollo e implementación de la Infraestructura de Datos Espaciales Catastrales (IDEC), a que hace referencia el numeral 14 del artículo 13 de la Ley; elaborará y pondrá en vigencia el Diccionario Nacional de Entidades Catastrales y los modelos de bases de datos relacionales que describen las interrelaciones de las entidades catastrales, para lograr un acceso fácil y ágil, a través de las redes de los sistemas informáticos.

Artículo 6.- La Dirección General de Catastro Físico desarrollará la Infraestructura de Datos Espaciales (IDE) en el área de su competencia y se fundamentará en lo dispuesto en el artículo anterior y en correspondencia a lo dispuesto en el numeral 12 del artículo 17 de la Ley; desarrollará e implementará la tecnología, normas y planes institucionales para interactuar la IDEC con la IDE.

SECCIÓN PRIMERA

LICENCIA CATASTRAL Y LICENCIA DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

Artículo 7.- Para efectos de los numerales 16 y 18 del artículo 13 y con base a los numerales 19 y 20 del artículo 3 de la Ley; las instancias facultadas para otorgar las licencias Catastral y Avalúo de Bienes Inmuebles son: la Dirección General de Catastro Físico y la Dirección de Catastro Fiscal, respectivamente.

Artículo 8.- Para el otorgamiento de las licencias respectivas el solicitante deberá aprobar curso que organizará la instancia correspondiente anualmente o aprobar examen teórico práctico, siempre que cumpla con los requisitos establecidos en el presente Reglamento.

Artículo 9.- La Dirección General de Catastro Físico supervisará que los portadores de Licencia Catastral cumplan las normas catastrales y de comportamientos éticos, sancionándolos eventualmente conforme el artículo 54 de la Ley.

Artículo 10.- La Dirección General de Catastro Fiscal supervisará que los portadores de Licencia de Avalúo de Bienes Inmuebles que cumplan las normas catastrales y comportamientos éticos, sancionándolos eventualmente conforme el artículo 54 de la Ley.

Artículo 11.- En conformidad con los numerales 16 del artículo 13 de la Ley; los requisitos técnicos y académicos para el otorgamiento de la Licencia Catastral son los siguientes:

1. Ingeniero Geodesta, Cartógrafo o Topógrafo.
2. Ingeniero Civil, Geólogo, Agrónomo. Agrícola.
3. Arquitecto.
4. Graduado en universidades reconocidas por el Consejo Nacional de Universidades (CNU), en universidades o escuelas superiores extranjeras con las equivalencias correspondientes o bien, técnico medio con título en estas ramas.
5. En defecto del requisito formal anterior, si el interesado es topógrafo empírico deberá tener experiencia comprobada de tres años o más y aprobar el examen teórico-práctico al que será sometido por la instancia correspondiente.
6. Reconocida probidad profesional.
7. Ser ciudadano nicaragüense o extranjero residente debidamente legalizado,
8. Aprobar el curso de capacitación que convocará la Comisión Nacional de Catastro a través de la instancia pertinente.

Artículo 12.- En conformidad con el numeral 18 del artículo 13 de la Ley; los requisitos técnicos y académicos para el otorgamiento de la Licencia de Avalúo de Bienes Inmuebles son los siguientes.

1. Ser un profesional graduado en el campo de las Ciencias Económicas, Ingenierías, Arquitectura y otras especialidades relacionadas con bienes inmuebles. Graduado en universidad nacional reconocida por el Consejo Nacional de Universidades o universidad extranjera con las equivalencias correspondientes.
2. Demostrar tres años de experiencia en valuación de bienes inmuebles, comprobada con la presentación de un informe de los trabajos efectuados en la materia.

3. En defecto del requisito anterior, valuador empírico con experiencia de tres años o más comprobada con la presentación de un informe de los trabajos efectuados en la materia y que apruebe el examen teórico práctico al que será sometido por la instancia pertinente.
4. Reconocida probidad, profesional.
5. Ser ciudadano nicaragüense o extranjero, residente debidamente legalizado.
6. Aprobar el curso de capacitación que convocará la Comisión Nacional de Catastro a través de la instancia pertinente.

Artículo 13.- La Licencia Catastral y la Licencia de Avalúo de Bienes Inmuebles, tendrán validez de dos años, pudiendo ser renovadas por las instancias pertinentes. La renovación de estas licencias procederá a favor de todo aquel interesado que no haya sido objeto de ninguna de las sanciones establecidas en los numerales 2, 3 y 4 del artículo 54 de la Ley.

Artículo 14.- Para el otorgamiento y renovación de las Licencia Catastral y de Avalúo de Bienes Inmuebles el interesado deberá rendir caución de responsabilidad civil y profesional, cuyo monto será establecido a criterio de la Comisión Nacional de Catastro.

CAPITULO III

INSTITUTO NICARAGUENSE DE FOMENTO MUNICIPAL

Artículo 15.- En conformidad con lo establecido en el numeral 1 artículo 20 de la Ley; se entiende por apoyo a la consecución de Recursos Económicos, la Formulación y Coordinación de Proyectos de Catastro Municipal que brinde a las Alcaldías Municipales, el Departamento de Catastro Municipal del Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal, quien actúa como Secretaria Ejecutiva de la Comisión Nacional de Catastro.

Artículo 16.- Para efectos del numeral 3 del artículo 20 de la Ley; se entiende que el apoyo a las municipalidades para el cumplimiento de sus funciones son: promover la cooperación, asistencia e información con el Registro Público de la Propiedad Inmueble, la Dirección General de Catastro Físico y la Dirección de Catastro Fiscal.

CAPITULO IV

DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO FÍSICO

Artículo 17.- La Dirección General de Catastro Físico como órgano rector del Catastro Nacional, y para los fines establecidos en el numeral 14 artículo 17 y artículos 21 y 22 de la Ley; podrá delegar en las Alcaldías Municipales de forma gradual la competencia para el establecimiento, la actualización y el mantenimiento del Catastro Físico, siempre que estas cumplan con los siguientes requisitos:

1. Solicitar por escrito a la Dirección General de Catastro Físico la delegación de la función catastral.

2. Disponer del personal técnico calificado, de la infraestructura y equipo técnico requerido para la recolección, transformación, generación, publicación y almacenamiento de los datos de las entidades catastrales, necesarias, para el establecimiento, la actualización y el mantenimiento de la información catastral.
3. Cumplir con las normas, procedimientos y especificaciones técnicas emitidas por la Dirección General de Catastro Físico y de la Comisión Nacional de Catastro.
4. Otros requisitos que la Dirección General de Catastro Físico considere conveniente atendiendo a las características del Municipio y que la Comisión Nacional de Catastro considere oportuno.

Artículo 18.- Presentada la solicitud referida en el numeral 1 del artículo anterior, la Dirección General de Catastro Físico deberá verificar la información correspondiente para efectos de que el Director Ejecutivo del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales dicte la resolución administrativa por la cual resuelva: aprobar, solicitar correcciones o rechazar dicha solicitud.

Artículo 19.- Es obligación de la municipalidad cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 17 del presente Reglamento y con las normas técnicas establecidas por la Dirección General de Catastro Físico.

Artículo 20.- La Dirección General de Catastro Físico emitirá un informe anual a la Comisión Nacional de Catastro donde se verifique el cumplimiento de las normas técnicas para el funcionamiento de los Catastros Municipales aprobados.

Artículo 21.- La Dirección General de Catastro Físico podrá suscribir convenios con Organismos, Instituciones del Estado, Municipalidades y Gobiernos Autónomos en materia catastral con el propósito de brindarles asistencia técnica, servicios y capacitación, los que serán ratificados por la Comisión Nacional de Catastro.

Artículo 22.- La contratación de servicios técnicos que refiere el numeral 18 del artículo 17 de la Ley; se efectuará conforme el procedimiento, establecido en la Ley de Contrataciones del Estado.

Artículo 23.- La Dirección General de Catastro Físico, a solicitud del Consejo Municipal o cuando el Municipio incumpla con lo establecido en los artículos 17 y 18 del presente Reglamento; suspenderá o reestablecerá la facultad Catastral delegada a un Municipio.

SECCIÓN ÚNICA.

DE LOS SERVICIOS DEL CATASTRO FÍSICO

Artículo 24.- La Dirección General de Catastro Físico prestará los diferentes servicios que tienen como resultado la emisión o autorización de lo siguiente:

1. Certificado Catastral.
2. Constancia de Datos Catastrales.
3. Formulario Especial.
4. Constancia de datos catastrales para Reposición de Asiento Registral.
5. Revisión y aprobación de Planos Topográficos con fines Catastrales.
6. Revalidación de Planos Topográficos.
7. Revalidación del Certificado Catastral.
8. Transcripción literal para Reposición de Asientos Registrales.
9. Mapas Catastrales.
10. Informe Técnico Catastral.
11. Aval Técnico Catastral.
12. Trámite de Licencia Catastral
13. Otros servicios en conformidad con lo establecido en el catalogo de servicios de Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales.

Artículo 25.- Para una mejor comprensión del artículo anterior, se establecen las siguientes definiciones para los servicios catastrales:

- 1. Constancia de Datos Catastrales:** Es un documento informativo que no produce efecto jurídico alguno y que lo emite la Dirección General de Catastro Físico a través de sus Delegatarias para dar a conocer el número catastral, la ubicación, el propietario, el área y los datos registrales de determinada parcela catastral o propiedad inmueble.
- 2. Formulario Especial:** Es un documento catastral que la Dirección General de Catastro Físico emite a través de sus Delegatarias para el registro de un título supletorio u otras clases de traspasos de bienes inmuebles sin antecedentes registrales.
- 3. Constancia de Datos Catastrales para Reposición de Asiento Registral:** Es el documento que emite la Dirección General de Catastro Físico, a través de sus delegatarias para que el interesado pueda reponer uno o varios asientos registrales de dominio en los Libros del Registro Público de la Propiedad Inmueble y tiene por objeto la reconstrucción de la información jurídica de los bienes inmuebles.
- 4. Revisión y Aprobación de Planos Topográficos con fines Catastrales:** La Dirección General de Catastro Físico aprobará los Planos Topográficos que con fines catastrales sean elaborados por los portadores de Licencia Catastral, siempre que cumplan con las especificaciones y disposiciones técnicas que a ese fin disponga la Dirección General de Catastro Físico en el correspondiente Manual y este Reglamento.
- 5. Revalidación de Planos Catastrales:** Es la ampliación del periodo de validez de los Planos Catastrales que la Dirección General de Catastro Físico realiza a solicitud de parte interesada después de concluido el período de vigencia del mismo que se establece en los instrumentos, estándares, especificaciones técnicas y procedimientos del Catastro Nacional
- 6. Revalidación del Certificado Catastral:** Es la renovación al Certificado Catastral que la Dirección General de Catastro Físico autoriza después de

concluido el período de vigencia del mismo, establecido en el artículo 42 de la Ley.

7. Transcripción Literal de Asientos Regístrales Microfilmados: Es una certificación en la que se transcriben los Asientos Regístrales contenidos en un microfilm para efectos de reposición de la información registral destruida.

8. Informe Técnico Catastral: Es el documento que contiene el resultado de una revisión técnica-catastral a solicitud de los propietarios y poseedores legítimos o sus representantes legales o Autoridad Judicial.

9. Aval Técnico Catastral: Consiste en la revisión y validación de proyectos y trabajos con fines catastrales presentados por los interesados en conformidad con los instrumentos, estándares, especificaciones técnicas y procedimientos del Catastro Nacional.

Artículo 26.- Si en el término de tres meses, posteriores a la fecha de presentada la solicitud de cualesquiera de los servicios catastrales, referidos en los artículos 25 y 26 del presente Reglamento; no fueron retirados por el interesado los documentos correspondientes, estos serán declarados sin valides, sin responsabilidad alguna por la Dirección General de Catastro Físico.

Artículo 27.- Los servicios de Catastro Físico, señalados en el presente Reglamento se emitirán con precio público para el solicitante, aprobado por la Comisión Nacional de Catastro.

CAPITULO V

DIRECCIÓN DE CATASTRO FISCAL

Artículo 28.- Corresponde a la Dirección del Catastro Fiscal de la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, en su calidad de instancia técnica estatal, efectuar los avalúos de los bienes muebles e inmuebles en todo el territorio nacional para fines tributarios, no tributarios y registrales en conformidad con los criterios técnicos señalados en el artículo 18; de la Ley y en los artículos 31 y 32; del presente Reglamento. Las alcaldías conservaran el Derecho que la ley le concede en ésta materia

SECCIÓN PRIMERA

VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES

Artículo 29.- El Avalúo Catastral se realizará por zonas homogéneas geoeconómicas, considerando los valores unitarios que la Comisión Nacional de Catastro determine para terrenos y edificaciones.

Artículo 30.- El Avalúo Catastral comprenderá los siguientes elementos:

1. El valor de los terrenos.

2. El valor de las edificaciones.
3. Los Bienes Inmuebles considerados en los artículos 599, 600 y demás pertinentes del Código Civil.

Artículo 31.- Es responsabilidad de la Comisión Nacional de Catastro, aprobar o rechazar el proyecto de Manuales de Valuación, Tablas de Costos y Costos Catastrales Unitarios, presentado por la Dirección de Catastro Fiscal de la Dirección General de Ingresos que deberá regir en todo el territorio nacional y que aplicaran las Alcaldías Municipales. Los anteriores instrumentos deberán ser revisados por la Comisión cada dos años.

Artículo 32.- Las municipalidades deberán efectuar la entrega del Certificado del Avalúo Catastral a los contribuyentes o sujetos pasivos dentro de los ocho días hábiles posteriores a la emisión de dicho documento.

Artículo 33.- Para el avalúo catastral no se tomará en cuenta el mayor valor que adquiere el inmueble por su utilización futura, en relación con el correspondiente del momento de la identificación predial.

Artículo 34.- Para el Avalúo Catastral no se tomará en cuenta los posibles valores históricos, afectivos u otros valores intangibles que pueda presentar el Inmueble.

Artículo 35.- El Avalúo Catastral de parcelas o predios urbanos se realizará, previo a la investigación de los datos relativos al uso de cada uno de ellos, de acuerdo a su ubicación, infraestructura, servicios, entorno urbano y, si lo hubiere el factor de riesgo. Así mismo se recabará la información sobre la última transacción de compra-venta realizada sobre la zona o calle en que se desee determinar su valor, ya sea que se revisen los valores de operación consignados en las notas de pagos del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) y el Impuesto sobre la Renta (IR), o analizando el comportamiento del mercado inmobiliario.

Artículo 36.- Tratándose de parcelas o predios rústicos, la determinación de los valores unitarios de terrenos, se hará sobre una clasificación agronómica y su situación topográfica, tomando en cuenta además del rendimiento actual, el uso que se destino, ya sea agrícola, ganadero, forestal o cualquier otra actividad productiva y su localización con relación a las vías de comunicación e importancia y calidad de éstas, así como su acceso a otros servicios públicos.

Artículo 37.- Para la determinación de valores aplicables a las edificaciones o construcciones, se tomarán como base los distintos materiales utilizados en techos, muros, pisos, acabados interiores y exteriores, equipamiento y uso de la construcción entre otros. Conforme estos elementos y la zona en que se ubican, se le determinan un valor por metro cuadrado (m²) y se les clasifica de acuerdo a las tablas de valores aprobadas por la Comisión Nacional de Catastro. Cuando se trate de silos y tanques de almacenamientos, la unidad de medida empleada será el metro cúbico (m³); en conformidad con lo establecido en el numeral 17 del artículo 13 y numeral 6 del artículo 18 de la Ley.

Artículo 38.- Podrá utilizarse otro método de valuación, para determinar el valor de un bien inmueble, que a propuesta de la Dirección de Catastro Fiscal se presente y apruebe la Comisión Nacional de Catastro.

SECCIÓN SEGUNDA

DE LOS SERVICIOS DEL CATASTRO FISCAL

Artículo 39.- La Dirección de Catastro Fiscal de la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Hacienda y Crédito Público brinda los siguientes servicios:

1. Inspección ocular.
2. Certificado de Avalúo Catastral.
3. Peritaje Catastral Fiscal.
4. Revalidación de Avalúo Catastral.
5. Atención a reclamos.

Artículo 40.- Para una mejor comprensión del artículo anterior, se establecen las siguientes definiciones para los servicios que brinda el Catastro Fiscal:

1. Inspección Ocular: Es la verificación In situ que el servidor público realiza a un bien inmueble de la información reflejada en el Certificado Catastral o Constancia Catastral Municipal y demás datos necesarios para establecer el Avalúo Catastral: debiendo plasmarse en un acta levantada, firmada y sellada por el servidor público.

El acta de Inspección Ocular deberá contener la siguiente información:

- a) Fecha y hora de la inspección.
- b) Dirección exacta.
- c) Nombre del servidor público o empleado.
- d) Nombre del propietario.
- e) Información verificada en relación con: Los linderos medidas, infraestructura y demás datos necesarios.
- f) Firma y sello del servidor público.

2. Certificado de Avalúo Catastral: Es el documento en el que se establece el valor de un Bien Inmueble con fines de transmisión, modificación del derecho de propiedad, garantía hipotecaria, indemnización desmembración, fusión y para efectos patrimoniales y financieros a que están afectos las personas naturales o jurídicas.

3. Peritaje Catastral Fiscal: Se practica a ordenanza de la autoridad jurisdiccional o arbitral, para dejar establecidas determinadas características o particularidades de un bien inmueble, que se consideran indispensables para dictar una sentencia o un laudo arbitral.

4. Revalidación de Avalúo Catastral: Es la renovación del Certificado de Avalúo Catastral al vencimiento de su vigencia.

5. Atención a reclamos: Es la atención que se brinda al interesado al no existir conformidad con el Avalúo Catastral, debiéndose efectuar para tal efecto nueva inspección ocular y en caso de validez del reclamo se deberá extender orden de modificación.

Artículo 41.- El Certificado de Avalúo Catastral tendrá una validez de sesenta (60) días a partir de la fecha de emisión.

Artículo 42.- Si en el término de tres meses, posteriores a la fecha de presentada la solicitud de cualesquiera de los servicios catastrales, referidos en los artículos 40 y 41 del presente Reglamento; no fueren retirados por el interesado los documentos correspondientes, estos serán declarados sin validez, sin responsabilidad alguna por la Dirección de Catastro Fiscal.

Artículo 43.- Los servicios de Catastro Fiscal, señalados en el presente Reglamento se emitirán con precio público para el solicitante, aprobado por la Comisión Nacional de Catastro.

CAPITULO VI

ESTABLECIMIENTO DEL CATASTRO

Artículo 44.- El Establecimiento del Catastro Físico se realizará sucesivamente en las distintas zonas o áreas determinadas, una vez que estas sean declaradas Zonas Catastrales, en conformidad a lo establecido en el artículo 23 de la Ley.

Artículo 45.- La Comisión Nacional de Catastro propondrá al Presidente de la República que decrete Zona Catastral con el propósito de establecer el Catastro, en determinadas zonas o áreas del territorio nacional.

Artículo 46.- La Dirección General de Catastro Físico emitirá un Aval Técnico conclusivo que será requisito para que una zona o área determinada del territorio nacional sea declarada Zona Catastrada.

Artículo 47.- El Presidente de la República conforme el numeral 19 del artículo 13 de la Ley; declarará Zona Catastral o Zona Catastrada mediante Decreto Ejecutivo que será notificado a través de Certificación al Alcalde o los Alcaldes y a las instancias correspondientes de dicha zona por la Comisión Nacional de Catastro, con el propósito de establecer la coordinación y la colaboración para el establecimiento, desarrollo, actualización y mantenimiento de las actividades catastrales.

Artículo 48.- Las Autoridades Catastrales tendrán la obligación de garantizar la ejecución de las actividades catastrales en conformidad con las normas y especificaciones técnicas establecidas por la Dirección General de Catastro Físico.

SECCIÓN PRIMERA

MENSURA E IDENTIFICACIÓN DE LINDEROS

Artículo 49.- Conforme el artículo 48, el numeral 18 del artículo 17 y el numeral 8 del artículo 21 de la Ley; la mensura e identificación de linderos durante el Establecimiento del Catastro se hará por los servidores públicos, personas naturales o jurídicas autorizados por la Dirección General de Catastro Físico y con los datos suministrados por el propietario, poseedor legítimo y los colindantes. Para tales efectos, se procederá de la siguiente manera:

1. El Representante de la Dirección General de Catastro Físico o del Catastro Municipal citará al propietario o poseedor legítimo y a los colindantes por medio de cédula.
2. La notificación deberá contener:
 - a) el acuerdo de la Dirección General de Catastro Físico para practicar las medidas pertinentes.
 - b) indicar el lugar, hora y fecha señalada para la mensura.
 - c) Firma y sello del responsable de hacer la mensura.

Artículo 50.- Es responsabilidad del propietario o poseedor legítimo y los colindantes, con el propósito de salvaguardar sus derechos y cooperar con las personas autorizadas según el artículo 48 de la Ley; comparecer a la cita en la hora y lugar señalada, que se emitirá en un plazo máximo de diez días calendario.

Artículo 51.- Si el propietario o poseedor legítimo, el o los colindantes no pudieran asistir a la cita, deberá en el plazo de tres días hábiles, después de recibida la notificación, justificar su ausencia, debiendo proponer una nueva fecha para efectuar la mensura la que no podrá ser mayor de cuatro (4) días hábiles.

Artículo 52.- Si él o los colindantes no comparecieran a la primera cita ni justificaren su ausencia en conformidad con el artículo anterior de este Reglamento; citarán por segunda y última vez a los interesados, para que en un nuevo plazo no mayor de cuatro días hábiles se proceda a efectuar la mensura e identificación de linderos.

Artículo 53.- Cumplido el procedimiento anterior y de persistir la ausencia de alguno de los interesados, el responsable de la mensura estará en facultad de efectuar la identificación de linderos con los que se hicieron presente en el lugar,

Artículo 54.- En conformidad con los artículos 1657 y 1658 y siguientes del Código Civil; los afectados deberán presentar título de propiedad, el que servirá de referencia al servidor público.

Artículo 55.- Si al efectuarse la medida, las partes están de acuerdo con la identificación de linderos, el servidor público responsable y autorizado, procederá a levantar el Acta de Conformidad de Linderos.

Artículo 56.- Si por el contrario, se produce desacuerdo o ausencia de uno o más de los colindantes, el servidor público encargado de hacer la identificación de linderos procederá en el término de cuarenta y ocho horas hábiles a:

1. Efectuar un trazo provisional de linderos, el que hará del conocimiento a los interesados presentes.
2. Levantar Acta de Conformidad de Linderos en la que se dejará constancia de todo lo actuado.

Artículo 57.- El Acta de Conformidad de Linderos deberá contener:

1. Nombres, generales de ley de los propietarios o poseedores legítimos y colindantes.
2. Lugar, hora y fecha de conclusión de la mensura.
3. Nombre del servidor público responsable de efectuar la mensura.
4. Cédula de identidad ciudadana o cédula de residencia del propietario, poseedor legítimo y colindantes,
5. Planteamiento del problema de lindero.
6. Acuerdo provisional.
7. Protesta de cualquier colindante.
8. Croquis o representación gráfica del lugar, determinando los linderos.
9. Firmas de los interesados.
10. Huellas digitales, en caso de no poder firmar, siempre que sea identificado por dos testigos con sus respectivas cédulas de identidad ciudadana.
11. Ausencias en su caso.
12. Justificar razón de no firmas.
13. Firma y sello del servidor público

Artículo 58.- La demarcación de linderos deberá efectuarse en conformidad a lo establecido en los artículos 1658,1659 y 1660 del Código Civil.

Artículo 59.- Las partes podrán recurrir ante la instancia jurisdiccional correspondiente para hacer prevalecer su derecho mediante juicio que corresponda, establecido en el Código de Procedimiento Civil, cuando hubiere diferencia entre los resultados físicos de catastro y los datos contenidos en los Asientos Regístrales o Títulos de Propiedad.

Artículo 60.- Los colindantes que por sí, o por medio de sus legítimos representantes o apoderados, firmen Actas de Conformidad señalando los linderos conjuntamente con los propietarios o poseedores de las parcelas limítrofes, no podrán impugnar dichos linderos, los que quedarán determinados definitivamente en la forma que aparezcan en dichas actas, a no ser que hubiere mediado error o fraude, y los interesados así lo comuniquen por escrito a la Delegación de Catastro Físico que corresponda, durante un plazo de seis meses después de la fecha del acta, o durante los plazos y prórrogas en que tenga lugar la exposición pública a que se refiere el artículo 28 de la Ley.

SECCIÓN SEGUNDA

PROCESOS JUDICIALES PARA IDENTIFICACIÓN Y RECTIFICACIÓN DE LINDEROS

Artículo 61.- En todos los procesos judiciales que se entablen provenientes de la exposición pública y que cuestionan la ubicación de linderos y su correspondencia o identidad con determinada finca o fincas, se debe dar audiencia a la Dirección General de Catastro físico o al Catastro Municipal, según corresponda, para que emita Informe Técnico Catastral.

Artículo 62.- En caso de que los Tribunales Judiciales declaren con lugar las acciones a que se refiere el artículo precedente, se harán las rectificaciones y reformas dispuestas en las ejecutorias de sentencias respectivas.

Artículo 63.- Sin perjuicio, de lo dispuesto en los artículos que preceden, la Dirección General Catastro Físico o el Catastro Municipal no hará constar la correspondencia o identidad de parcela con fincas inscritas en el Registro Público de la Propiedad y señalará en las fichas catastrales su carácter provisional, mientras subsista alguna de las circunstancias siguientes:

1. Cuando haya disparidad entre los linderos que aparezcan de los títulos registrados y los que resulten en la realidad física, comprobada por los trabajos catastrales y no puedan conciliarse entre sí.
2. Cuando los linderos que resulten de la realidad comprobada por los trabajos catastrales, encierren una superficie diferente de a la que aparezca en los títulos registrados.
3. Cuando al realizarse los trabajos catastrales, los bienes inmuebles no estén inscritos en el Registro Público de la Propiedad a nombre de sus actuales propietarios y poseedores legítimos; a no ser que éstos presenten escrituras u otros títulos que enlacen con los títulos inscritos.

Artículo 64.- En los casos señalados en el artículo anterior, se instruirá a los propietarios y poseedores legítimos del derecho que les asiste de promover

las acciones judiciales del caso o de hacerlo conducente según corresponda, a fin de aclarar cualquier disparidad y proceder a la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los títulos no registrados.

Artículo 65.- De eliminarse los obstáculos a que se refieren los numerales indicados en el artículo 64 de este Reglamento; se podrá hacer constar la correspondencia o identidad de las parcelas con las respectivas fincas inscritas en el Registro Público y se suprimirá de las fichas catastrales la mención de ser extendidas con carácter provisional.

Artículo 66.- El aviso a la exposición pública de los resultados de una nueva medida catastral, deberá publicarse en un periódico de circulación nacional dos días consecutivos y la exposición pública se hará por cualquier medio de comunicación local, quedando a opción de la Dirección General de Catastro Físico, la utilización de cualquier otro medio de comunicación que considere conveniente, para que las personas interesadas puedan concurrir en el plazo de un mes al lugar donde se efectúe la exposición pública, para que examinen los registros y mapas catastrales y puedan hacer uso de los recursos de revisión y apelación, conforme lo establecido en el artículo 50 de la Ley.

CAPITULO VII

ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO NACIONAL

Artículo 67.- Para los fines de este Reglamento, se declaran afectos a la actualización y mantenimiento del Catastro Nacional: Los mapas catastrales que contienen la información gráfica y los registros de bienes inmuebles, contenidos en la Base Nacional de Datos Catastrales, que refiere el artículo 24 de la Ley.

Artículo 68.- La información levantada durante el establecimiento del Catastro, se integrará en la Base Nacional de Datos Catastrales que será administrada por la Dirección General de Catastro Físico, la que servirá de base para la información temática que generen otras instituciones.

SECCIÓN PRIMERA

DE LA REVISIÓN Y APROBACIÓN DE PLANOS TOPOGRÁFICOS CON FINES CATASTRALES

Artículo 69.- Un Plano Topográfico con fines catastrales, se define como un producto cartográfico del levantamiento topográfico con fines catastrales establecido en el numeral 18 del artículo 3 de la Ley.

Artículo 70.- Para los efectos de cumplir lo establecido en los artículos 38, 39, 40 y 41 de la Ley; en todos aquellos casos en que se requiera la presentación de un plano Catastral sobre bienes inmuebles, será necesario que los trabajos de mensura y elaboración de los mismos, sean efectuados por los técnicos y profesionales portadores de Licencia Catastral quienes están obligados a:

1. Obtener en las oficinas delegatarias de la Dirección General de Catastro Físico u oficinas de Catastro Municipal a las que se les haya delegado las funciones catastrales, el comprobante de las medidas y la información necesaria para su trabajo.

2. Cumplir las recomendaciones, procedimientos y especificaciones técnicas para los levantamientos topográficos con fines catastrales, establecidos por la Dirección General de Catastro Físico.

3. Ejecutar las correcciones o modificaciones indicadas por las oficinas delegatarias de la Dirección General de Catastro Físico u oficinas de Catastro Municipal a las que se les haya delegado las funciones catastrales, derivadas del análisis efectuado por éstas, sobre los resultados de las mediciones topográficas y los planos presentados.

Artículo 71.- En las oficinas delegatarias de la Dirección General de Catastro Físico u oficinas de Catastro Municipal a las que se les haya delegado las funciones catastrales, se revisarán los Planos Topográficos con fines catastrales referidos en el artículo anterior, con el objeto de: verificar el cumplimiento de los requisitos técnicos establecidos en los instrumentos, estándares, especificaciones técnicas y procedimientos del Catastro Nacional que lleva esa Dirección General, además de observar que se cumpla con lo siguiente:

1. Que el Ejecutor del plano sea portador de Licencia Catastral vigente.

2. La solicitud debe ser presentada por el ejecutor del plano, por el propietario por el Abogado o apoderado del propietario del bien inmueble.

3. Presentar el Plano Topográfico con fines catastrales, vinculado al Sistema Nacional de Coordenadas, en formato análogo y original, impreso en dos ejemplares y una copia en formato digital. Una vez aprobado, firmado y sellado, un ejemplar será devuelto a quien presentó la solicitud; otro se depositará en los archivos de la Dirección General de Catastro Físico y la copia en formato digital se conservará en la Base Nacional de Datos Catastrales.

4. Acompañar al Plano Topográfico con fines catastrales, la Memoria de Cálculo del levantamiento topográfico.

Artículo 72.- Los Planos Topográficos con fines catastrales serán aprobados en el plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de la solicitud.

Artículo 73.- Si el Plano Topográfico con fines catastrales presentado no cumple los requerimientos técnicos establecidos por la Dirección General de Catastro Físico será objeto de rechazo, aplicándose la causal correspondiente. Ante su inconformidad, el interesado podrá hacer uso de los recursos que en materia administrativa estipula la Ley y el presente Reglamento.

Artículo 74.- Las Alcaldías Municipales que tienen facultad catastral delegada, según los artículos 18 de este Reglamento, para los efectos de revisión y aprobación de Planos Topográficos con fines catastrales, deberán garantizar el cumplimiento de los requisitos descritos en los artículos precedentes.

Artículo 75.- Sin previa revisión y aprobación por la autoridad competente los Planos Topográficos con fines catastrales y su contenido, no podrán incluirse en ningún documento público.

Artículo 76.- Las Alcaldías Municipales que tengan toda la facultad catastral delegada según el artículo 18 de este reglamento, para los efectos de revisión

y aprobación de Planos Topográficos con fines catastrales, deberán remitir mensualmente a la Dirección General de Catastro Físico, copia de los siguientes documentos:

1. Solicitud de Constancia Catastral Municipal.
2. Plano Topográfico con fines catastral y memoria de Calculo aprobados.
3. Constancia Catastral Municipal emitida.
4. Archivo Digital del mapa catastral correspondiente, actualizado.
- S. Lista de parcelas afectadas.

Artículo 77.- En los casos de Desmembración, el Plano Catastral, referido en el numeral 1 artículo 39 de la Ley: debe corresponder al área a ser desmembrada del bien inmueble matriz.

SECCIÓN SEGUNDA

DEL CERTIFICADO CATASTRAL Y DE LA CONSTANCIA CATASTRAL MUNICIPAL

Artículo 78.- El Certificado Catastral o la Constancia Catastral Municipal será emitido por las Oficinas Delegatarias de la Dirección General de Catastro Físico, o Municipalidades debidamente facultadas para ello en la zona en que se encuentra ubicado el bien inmueble.

Artículo 79.- El Certificado Catastral o la Constancia Catastral Municipal tiene los siguientes objetivos:

1. Demostrar la ubicación geográfica de un bien inmueble.
2. Dar a conocer los cambios de dominio que experimenta un Bien inmueble.
3. Ser el medio de actualización y de unificación de la información entre Catastro Físico, Catastro Municipal y Registro Público de la Propiedad Inmueble.
4. Actualizar la Base Nacional de Datos Catastrales.

Artículo 80.- Están obligados a obtener un Certificado Catastral o la Constancia Catastral Municipal, los facultados en el artículo 32 de la Ley para los siguientes casos:

1. En todo acto o contrato judicial o extrajudicial que tenga por objeto el cambio de dominio de bienes inmuebles por fusión, cambio de razón social o

cancelación de asientos o cuenta registral.

2. En los casos de constitución de propiedad horizontal, en virtud de tener como resultado la creación o cancelación de parcelas catastrales y sus posteriores traspasos de dominio

3. En los casos de rectificación, modificación o aclaración de áreas y linderos de un bien inmueble.

SECCIÓN TERCERA

DE LA SOLICITUD DEL CERTIFICADO CATASTRAL Y DE LA CONSTANCIA CATASTRAL MUNICIPAL

Artículo 81.- La solicitud de Certificado Catastral o Constancia Catastral Municipal deberá ser presentada en la Oficina delegataria de la Dirección General de Catastro Físico, o Alcaldía Municipal a las que se les haya delegado las funciones catastrales, en los formularios que para tal fin establezca la Dirección General de Catastro Físico.

Artículo 82.- Se deberá presentar una solicitud por cada bien inmueble, de acuerdo con lo establecido en el artículo 32 de la Ley; y según los casos indicados en el artículo 81 del presente Reglamento.

Artículo 83.- Al formulario de la solicitud deberá adjuntarse los siguientes datos y documentos:

1. Testimonio original del título de dominio, debidamente inscrito o bien, certificado registral a manera de título emitido por el Registro Público de la Propiedad Inmueble respectivo con copia debidamente autenticada.

2. Plano Catastral,

3. Nombres, apellidos y dirección exacta de los involucrados.

4. Testimonio de Poder o copia autenticada en su caso.

Artículo 84.- En caso de incumplimiento de los requisitos establecidos, el servidor público no admitirá la solicitud y devolverá la documentación al solicitante para el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 33 de la Ley y artículo anterior del presente Reglamento.

Artículo 85.- Admitida la solicitud, el funcionario de catastro en conformidad con el artículo 34 de la Ley emitirá en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles el Certificado Catastral o la Constancia Catastral Municipal o en caso contrario, devolverá la documentación al solicitante y le informará de las inconsistencias de su solicitud. El citado plazo comienza a correr a partir del siguiente día hábil después de ser admitida la solicitud.

Artículo 86.- Cuando el servidor público competente se negare en forma arbitraria a emitir en el término de ley, el Certificado Catastral o la Constancia

Catastral Municipal, a pesar del cumplimiento de los requisitos señalados anteriormente; el interesado solicitará su entrega inmediata o resolución escrita del servidor público. Ante la inconformidad del interesado, éste podrá hacer uso de los recursos que en materia administrativa establece la Ley y el presente Reglamento.

Artículo 87.- Si el interesado no ha hecho uso del Certificado Catastral o la Constancia Catastral Municipal, podrá ser revalidado dentro de los quince (15) días hábiles después de su caducidad, siempre que presente ante la instancia correspondiente los ejemplares originales que señalan los literales a) y c) del artículo 42 de la Ley. La revalidación se manifestará mediante sello que contendrá los datos que estime oportuno la Dirección General de Catastro Físico y cuando sea pertinente por la Alcaldía Municipal correspondiente y será firmado por el servidor público competente. El Certificado Catastral sólo podrá ser revalidado una vez, por un período de sesenta (60) días hábiles.

Artículo 88.- Para los casos referidos en el artículo 40 de la Ley, las oficinas delegatarias de la Dirección General de Catastro Físico o Alcaldía Municipal a las que se les haya delegado las funciones catastrales podrán emitir un formulario especial siempre que se presente el oficio de la autoridad judicial que así lo demande y la copia del Plano Catastral correspondiente.

Artículo 89.- El formulario especial contendrá la información que refiere el artículo 91 de este Reglamento. La emisión del formulario especial estará sujeto al mismo procedimiento establecido en la Ley y el presente Reglamento para el otorgamiento del Certificado Catastral o Constancia Catastral Municipal

SECCIÓN CUARTA

CONTENIDO DEL CERTIFICADO CATASTRAL Y DE LA CONSTANCIA CATASTRAL MUNICIPAL

Artículo 90.- El Certificado Catastral o la Constancia Catastral Municipal debe contener:

1. El número de Orden.
2. Objeto de emisión del Certificado o Constancia Catastral Municipal
3. Nombres y apellidos completos del o los propietarios.
4. Nombres y apellidos del o los adquirentes.
5. Número Catastral.
6. Datos registrales: Número de Finca, Tomo, Folio y Asiento con que se encuentra inscrito el bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad.
7. Área Catastral. Ubicación del bien inmueble.

8. Lugar, fecha y hora de emisión.
9. Nombre, firma del funcionario autorizante y sello de la institución.
10. Cualquier otro dato que la instancia correspondiente estime conveniente.

CAPITULO VIII

CATASTRO MUNICIPAL

Artículo 91.- La Constancia Catastral Municipal a que se refiere los artículo 21, 22, 31 y siguientes de la Ley; será otorgada por los Catastros Municipales en las Zonas no catastradas, en las cuales se esté realizando la práctica catastral y que la Dirección General de Catastro Físico haya aprobado en conformidad con el artículo 17 y 18 de este Reglamento.

Artículo 92.- El Certificado Catastral a que se refiere el numeral 14 del artículo 17 de la Ley; será otorgado por los Catastros Municipales que tengan la facultad catastral delegada en las Zonas Catastradas y que la Dirección General de Catastro Físico haya aprobado en conformidad con los artículo 17 y 18 de éste Reglamento.

Artículo 93.- El Plano Topográfico con fines catastrales y su Memoria de Cálculo, serán de obligatorio cumplimiento en aquellas Municipalidades que no cuentan con toda la facultad catastral, para efectos de inscripción registral; debiendo ser elaborado por un portador de Licencia Catastral y respetando los requisitos técnicos exigidos por la Dirección General de Catastro Físico.

SECCIÓN PRIMERA

SERVICIOS DEL CATASTRO MUNICIPAL

Artículo 94.- Las Alcaldías Municipales que cuentan con toda la facultad catastral, además de la Constancia Catastral Municipal ya definida en el numeral 12 del artículo 3 de la Ley; prestarán los diferentes servicios que tienen como resultado la emisión o autorización de los siguientes documentos catastrales, según a quien corresponda y sea pertinente:

1. Constancia de datos Catastrales.
2. Revalidación de la Constancia Catastral Municipal.
3. Mapas Catastrales.
4. Informe técnico Catastral.

5. Formulario Especial.

6. Otros Servicios Catastrales Municipales.

Artículo 95.- Para una mejor comprensión del artículo anterior, se establecen las siguientes definiciones para los servicios catastrales municipales:

1. Constancia de Datos Catastrales: Es un documento informativo que no produce efecto jurídico alguno que emite la Alcaldía Municipal para conocer el número catastral, la ubicación, el propietario, el área y los datos registrales de determinada parcela catastral o propiedad inmueble.

2. Revalidación de Constancia Catastral Municipal: Es la renovación de la Constancia Catastral Municipal que la Alcaldía Municipal autoriza después de concluido el período de vigencia del mismo, establecido en el artículo 42 de la Ley.

3. Informe Técnico Catastral: Es el documento que contiene el resultado de una revisión técnica-catastral a solicitud de los propietarios y poseedores legítimos o sus representantes legales, o autoridad judicial.

4. Formulario Especial: Es un documento catastral que la Alcaldía Municipal emite para el registro de un título supletorio u otras clases de trasposos de bienes inmueble sin antecedentes registrales.

Artículo 96.- Si en el término de tres meses, posteriores a la fecha de presentada la solicitud de cualesquiera de los servicios catastrales referidos en los artículos 95 y 96 del presente Reglamento, no fueren retirados por el interesado los documentos correspondientes; podrán ser destruidos sin responsabilidad alguna para el Catastro Municipal.

Artículo 97.- Los servicios de Catastro Municipal, señalados en el presente Reglamento se emitirán con precio público para el solicitante, aprobado por la Comisión Nacional de Catastro y refrendado en el Plan de Arbitrio de cada Municipalidad.

CAPITULO IX

DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 98.- El Contribuyente podrá impugnar el Avalúo Catastral, mediante el uso de Recursos Administrativos consignados en los artículos 50, 51 y 52 de la Ley.

Artículo 99.- Los afectados por cualquier resolución de la vía Administrativa Catastral presentaran sus reclamos ante la instancia de la Dirección General de Catastro Físico, Catastro Municipal o Catastro Fiscal que corresponda. La parte que resultare afectada por la resolución, podrá recurrir de Revisión ante la misma instancia que emitió dicha resolución administrativa y podrá recurrir de Apelación ante el superior respectivo, agotando así la vía administrativa.

CAPITULO X

DE LA BASE NACIONAL DE DATOS CATASTRALES

Artículo 100.- La información levantada durante el establecimiento del Catastro, se integrará en la Base Nacional de Datos Catastrales, que será administrada por la Dirección General de Catastro Físico; la que servirá de base a la información temática que generen otras instituciones.

Artículo 101.- La Base de Datos Catastrales comprenderá la siguiente información:

1. La Base de Datos Catastrales comprenderá lo siguiente
2. Datos geo-espaciales de las parcelas integrados en la IDEC y la IDE.
3. Atributos geográficos, registrales y catastrales asociados a las parcelas.
4. Datos del entorno asociados con la geografía y el medio ambiente.

CAPITULO XI

DEL REGISTRO PÚBLICO

Artículo 102.- El Registrador Público de la Propiedad Inmueble no inscribirá un título de propiedad, a no ser que se exprese en él, que la propiedad a que se refiere coincide con la propiedad inmueble a que se alude en el Certificado Catastral o Constancia Catastral Municipal y que el número de parcela catastral corresponde a la finca inscrita en el Registro Público, con expresión de su ubicación, datos registrales y nombres de sus propietarios.

Artículo 103.- Será necesario para la inscripción del título de propiedad en el Registro Público de la Propiedad Inmuebles, que en el Certificado Catastral o Constancia Catastral Municipal aparezca la correlación o identidad de dichas parcelas con determinadas fincas inscritas en el Registro Público, con expresión de su número Registral y los nombres de sus propietarios o poseedores legítimos, según aparezca en la Dirección General de Catastro Físico o Catastro Municipal.

Artículo 104.- El Plano Catastral deberá ser relacionado obligatoriamente por el Notario Público o Juez competente, cuando se elabore una escritura pública de traspaso o cualquier otra forma de enajenación o modificación de un bien inmueble, para efectos de inscripción registral.

CAPITULO XII

BIENES INMUEBLES NACIONALES

Artículo 105.- Para fines catastrales, las instituciones correspondientes que integran la Comisión Nacional de Catastro, llevarán un inventario de los bienes inmuebles que pertenezcan al Estado de la República de Nicaragua y a los Municipios, sea que se encuentren localizados en el área terrestre, sub-suelo terrestre y marítimo del territorio nacional.

Artículo 106.- El Sector Público podrá adquirir un bien inmueble idóneo para la de satisfacción del fin público, siempre que cumpla con el procedimiento establecido en el artículo 65 de la Ley de Contrataciones del Estado.

Artículo 107.- Para la transferencia de dominio de un bien inmueble entre las entidades el sector público, se procederá en conformidad a lo establecido en el artículo 65 de la Ley de Contrataciones del Estado.

Artículo 108.- Es responsabilidad de las instituciones del Estado, presentar los planos para su debida autorización en la Dirección General de Catastro Físico y cuando sea pertinente por la Alcaldía Municipal correspondientes a expropiaciones, adquisiciones, fusiones, desmembraciones o cualquier variación que puedan tener los bienes inmuebles del Estado y los Municipios.

CAPITULO XIII

SANCIONES

Artículo 109.- Los portadores de Licencia Catastral y Licencia de Avalúo de Bienes Inmuebles que reincidan en las infracciones señaladas en los numerales 3 y 4 del artículo 54 de la Ley; serán sancionados con la cancelación definitiva de su respectiva licencia.

Artículo 110.- En conformidad a lo establecido en el numeral 4 del artículo 54 de la Ley. Se entiende por manifiesta mala fe:

1. Actuar al margen de lo establecido por las leyes vigentes relacionadas con esta materia.
2. Quien con actitud dolosa ocasione daños irreparables en los bienes inmuebles del Estado o de los particulares.

Artículo 111.- Los servidores públicos y empleados de la Dirección General de Catastro Físico, Dirección de Catastro Fiscal y de la Alcaldías Municipales, no podrán ejercer en forma privada su profesión u oficio en trabajos propios de las funciones catastrales.

Artículo 112.- El incumplimiento de las anteriores disposiciones y de todas las relacionadas en la Ley, será causal para dar por terminada la Relación Laboral por falta de probidad, debiéndose cumplir para tal fin con el procedimiento establecido en el Código del Trabajo, Ley de Servicio Civil y Carrera Administrativa, y Ley de Carrera Municipal; sin perjuicio de las sanciones establecidas en la Ley de Probidad de los Servidores Públicos.

CAPITULO XIV

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 113.- El Director Ejecutivo del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales, en su calidad de Presidente de la Comisión Nacional de Catastro, convocará a los integrantes de la Comisión para celebrar la primera sesión de trabajo, treinta días después a la entrada en vigencia del presente Reglamento.

CAPITULO XV

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 114.- Las situaciones no previstas en este Reglamento se resolverán de acuerdo con las normativas o Manuales de Estándares y Especificaciones Técnicas que en materia de Topografía y Catastro lleva la Dirección General de Catastro Físico de INETER, y los Principios Generales del Derecho, así como demás normativas reglamentarias que a nivel interno lleven las instituciones de Catastro Fiscal y Catastro Municipal y las disposiciones emanadas de la Comisión Nacional de Catastro y leyes especiales pertinentes.

Artículo 115.- La información catastral es de carácter público, y puede ser consultada por cualquier persona haciendo uso de los distintos servicios que en materia catastral prestan las instituciones involucradas.

Artículo 116.- Las desmembraciones que refiere el párrafo segundo del artículo 30 de la Ley, requerirán resolución judicial cuando éstas no tengan linderos físicamente definidos, pero que estén ciertamente establecidos según nuestro ordenamiento jurídico.

Artículo 117.- El presente Reglamento entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Diario Oficial.