LEY DE VALORIZACION POR EJECUCION DE OBRAS O MEJORAS PUBLICAS

Decreto No. 833 de 30 de septiembre de 1981

Publicado en La Gaceta No. 234 de 16 de octubre de 1981

LA JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCION NACIONAL DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA

En uso de sus facultades y con fundamento del artículo 23 del Decreto No. 388 del 2 de mayo de 1980,

Hace saber al pueblo nicaragüense:

UNICO:
Que aprueba las reformas hechas por el Consejo de Estado en Sesión Ordinaria No. 17 del día 9 de septiembre de 1981, al Decreto "Ley de Valorización por Ejecución de Obras o Mejoras Públicas", el que ya reformado íntegra y literalmente se leerá así:

Capítulo I.

Disposiciones Generales

Artículo 1.-La presente Ley tiene por objeto la regulación de la valorización adquirida por propiedades rústicas, urbanas o suburbanas, resultante de la ejecución de una obra o mejora pública, independientemente de que para dicha ejecución se recurra o no a la expropiación.

Las simples operaciones de reparación o mantenimiento de las obras concluidas, no constituyen mejoras para los efectos de la aplicación de esta Ley.

Artículo 2.-La valorización ha de ser apreciable en una cantidad derivada directa y actualmente de la ejecución de la obra o mejora.

Artículo 3.-La valorización a que se refiere esta Ley será para los predios circunvecinos de la obra o mejora realizada.

Artículo 4.-La valorización que favorece exclusivamente a un predio o predios, a una comunidad o grupo determinado, a una zona o barrio urbano, a una comarca o parte de comarca, lo mismo que a una zona rústica, será a cargo del predio o predios o de la comunidad o grupo respectivos.

Artículo 5.-El cálculo de la valorización se hará tomando como base el valor de los predios circunvecinos al momento de iniciarse la ejecución de la obra o mejora, según al mejor uso y más productivo de los mismos, y el valor total de dichas obras o mejoras.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/11948

En los predios expropiados parcialmente, en su caso, sólo se tomará en cuenta el remanente no afectado por la expropiación.

Artículo 6.-La valorización total resarcible no podrá ser mayor del 60% del valor de las obras o mejoras públicas de que se trata, y será distribuida en proporción al beneficio recibido por los predios en que recae, según su valor de acuerdo con el artículo anterior.

Artículo 7.-Si la valorización del predio en ella fuera la más alta, no alcanzare el 10% del valor de dicho predio, la valorización total producida por la obra o mejora no será resarcible, salvo el caso contemplado en el artículo 4 de esta Ley, en que sí lo será, y además por el valor total de la obra o mejora.

Artículo 8.-La carga de la valorización se distribuirá tanto entre los predios marginales a la obra o mejora, o en los que ella se interne, como entre los demás predios circunvecinos. El beneficio recibido a que se refiere el artículo anterior es de la misma proporción, salvo circunstancias particulares, para los predios marginales a la obra o mejora o para los predios en que ella se internen.

En los otros casos, salvo circunstancias especiales, se considerará de inferior proporción a los marginales y ésta se determinará según criterio de equidad.

Artículo 9.-Si se tratare de obras o mejoras para servicios públicos rentables, pagaderos a lo menos en parte por el uso de los predios que cargan con la valorización total resarcible, ésta no podrá ser mayor del 40% de las obras o mejoras.

Capítulo II.

De los Títulos por Valorización

Artículo 10.-El valor total de la valorización resarcible se distribuirá en Títulos Valores a favor del Fisco, de los que cada beneficiado estará obligado a pagar una cantidad igual al monto que le haya sido fijado como cuota.

Los vencimientos de estos Títulos se determinarán por plazos no menores de cinco ni mayores de quince años.

Los bienes del Estado o Entes Descentralizados participarán en la distribución de cargos, como si fuesen de particulares.

Artículo 11.-El obligado a pagar una cuota por valorización, podrá tener la oportunidad de solventar el todo o parte de su deuda, mediante la transferencia de una parte útil de su predio, equivalente al todo o parte de su cuota.

Artículo 12.-Los predios beneficiados por la valorización quedarán gravados con

Fuente: http://www.leybook.com/doc/11948

hipoteca legal para garantizar su cuota de la valorización resarcible, a cuyo efecto deberán inscribirse en el Registro de Hipotecas respectivo los Títulos emitidos por la correspondiente cuota de valorización.

Artículo 13.-En el caso de expropiación, la cuota de valorización del remanente, se compensará con la indemnización correspondiente a la parte expropiada, determinándose consecuentemente el saldo de indemnización o de cuota de valorización según el caso.

Artículo 14.-El acreedor de la valorización resarcible será siempre el Fisco, pero cuando la obra o mejora hubiere sido ejecutada y costeada con fondos propios por un ente público territorial descentralizado, el valor de la valorización será revertido a su favor con deducción de los gastos de gestión ocasionados al Fisco.

Para los efectos de esta disposición, no serán considerados fondos propios los provenientes de empréstitos obtenidos por el ente descentralizado con la garantía o aval del Estado, u otros entes públicos.

Artículo 15.-Los Títulos Valores a que se refiere el artículo 10 de esta Ley serán suscritos por el Ministro de Finanzas, con cargo al respectivo responsable de la cuota de valorización.

El Fisco será el Librador Beneficiario, y el deudor de la cuota del LibradoPagador; funcionando el Título, como una Letra de Cambio aceptada.

Estos Títulos serán inscritos en un Registro que llevará al efecto la Contraloría General de la República.

Artículo 16.-El Título a que se refiere el artículo anterior, contendrá:

1) El nombre de "Título por Valorización".

2) La Orden de Pago a favor del Fisco de Nicaragua o a su orden.

3) La cantidad líquida en letra y número.

4) El nombre y dos apellidos del Librado Pagador.

5) El origen de la cuota de valorización.

6) La extensión, ubicación e inscripción del predio del Librado-Pagador que obtuvo la valorización. Si no estuviere inscrito, se expresará esta circunstancia.

7) El vencimiento.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/11948

8) El tipo de interés, que no podrá ser mayor del bancario vigente.

9) La fecha de la notificación al Librado Pagador de la resolución que ordena el libramiento del título.

10) Fecha y lugar del libramiento.

11) La firma del Ministro de Finanzas.

12) La nota de su inscripción en el Registro de la Contraloría.

Artículo 17.-Para toda operación de compraventa de los predios afectados por la valorización, deberán presentarse los títulos por valorización de que habla el artículo anterior.

Artículo 18.-Los títulos de que se viene tratando, prestarán mérito ejecutivo directamente o por regreso, contra los responsables al pago, sin necesidad de protesta.

El juicio podrá entablarse en el domicilio del ejecutado, en el lugar de su emisión o en lugar del respectivo predio, ante el correspondiente Juez de lo Civil, a elección del ejecutante.

Capítulo III.

De la Competencia

Artículo 19.-El Organo Competente para la determinación y distribución de la valorización, llevará el nombre de Comisión Técnica de Valorización que, dependerá del Ministerio de Finanzas, ejercerá sus funciones para toda la Nación.

Artículo 20.-La Comisión Técnica de Valorización escogida entre el personal actual de la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Finanzas y Catastro estará integrada por:

Un miembro Abogado;

Un miembro Ingeniero Civil; y

Un miembro calificado del personal de Catastro.

Los tres miembros serán escogidos y nombrados por el Ministro de Finanzas, ante quien asumirán su responsabilidad.

Esta Comisión será presidida por el miembro Abogado, quien dirigirá el procedimiento, pero las resoluciones serán tomadas en conjunto con el voto al menos de dos de sus

Fuente: http://www.leybook.com/doc/11948

miembros.

Artículo 21.-En los casos de impedimento o falta de cualquiera de los miembros de la Comisión Técnica, el Ministro de Finanzas nombrará de inmediato un suplente, de las mismas calidades del ausente.

Capítulo IV.

Del Procedimiento

Artículo 22.-En todos los casos en que un Organo, Entidad y Organismo Público descentralizados o no, decide la ejecución de una obra o mejora de las comprendidas en esta Ley, pasará un informe minucioso al Ministro de Finanzas, con detalle del presupuesto y planos de la obra o mejora y además con una relación de los propietarios de la zona.

Artículo 23.-Recibidos por el Ministro de Finanzas los documentos y planos a que se refiere el artículo anterior, los pasará a la Comisión Técnica de Valorización la que, examinando el mérito de los mismos, ordenará que la sección de Catastro del Ministerio de Finanzas, previas las investigaciones del caso, rinda un informe sobre los siguientes puntos:

1) La zona que de manera apreciable obtendrá valorización por la ejecución de la obra o mejora.

2) El nombre y dos apellidos de los propietarios de predios ubicados en dicha zona.

3) La extensión, real de cada uno de los predios de la misma zona.

4) El valor apreciado de cada uno de los predios.

5) El valor aproximado de cada uno de los predios con el aumento adquirido por la valorización, derivada de la obra o mejora.

6) Los demás datos que se juzgaran convenientes.

Artículo 24.-Evacuado el informe a que se refiere el artículo anterior, la Comisión con base en toda la información en su poder, pedirá dictamen a Catastro sobre la zona de valorización valor de los predios antes y después de ella y en especial sobre el informe mencionado a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 25.-Con el dictamen de que se habla en el artículo anterior y demás datos e informes recogidos, la Comisión Técnica dictará una resolución motivada, determinando según la cuantía de la obra o mejora y el valor de los predios supuestamente beneficiados por la valorización, si dicha valorización tiene el carácter de resarcible, de acuerdo con lo que establece el artículo 7 de esta Ley.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/11948

Artículo 26.-La resolución a que se refiere el artículo anterior, servirá únicamente a los efectos de la apertura del procedimiento formal, en que deberá concederse audiencia a los interesados.

Artículo 27.-La audiencia citada en el artículo anterior se llevará a cabo mediante citación pública a todos los interesados por tres veces, para que en el término de veinte días de la última publicación, comparezcan por escrito ante la Comisión Técnica a hacer uso de sus derechos.

Esta citación se hará mediante publicación en una emisora de audiencia nacional, en un periódico escrito de circulación nacional y en "La Gaceta", Diario Oficial, por tres veces en cada uno de estos medios.

Dicha citación, será ordenada una vez iniciada la obra según informe que pasará el órgano o entidad ejecutora.

Artículo 28.-La citación a que se refiere el artículo anterior, contendrá por lo menos lo siguiente:

a) Una descripción general de la obra o mejora;

b) El tiempo que lleva de estar en ejecución;

c) La zona posiblemente beneficiada por la valorización;

d) El nombre y dos apellidos, si fuere posible, de cada uno de los interesados, procurando en todo caso su mejor identificación;

e) La citación a todas las demás personas que se consideren afectadas o puedan ser parte en el procedimiento;

f) Relación de la resolución en que se determine el carácter resarcible de la valorización y de la que ordena la citación;

g) El lugar y local de la comparecencia, así como la persona comisionada si se hubiere nombrado alguna.

Artículo 29.-La comparecencia de los interesados será individual y por escrito, dando todos los datos de su identificación personal, y además expresando lo siguiente:

1) La ubicación, extensión, inscripción registral y linderos del predio beneficiado por la valorización.

2) Si estimare que no se origina valorización resarcible por la ejecución de la obra o

Fuente: http://www.leybook.com/doc/11948

mejora, fundarla y argumentarla detalladamente.

3) Si en particular estima que su predio no obtiene valorización, también fundarla o argumentarla detalladamente.

4) Si aceptare que existe valorización, dar un estimado de ella en relación a su predio si pudiere y quisiere hacerlo.

5) Señalar casas para oír notificaciones en la ciudad de Managua y en el lugar de su comparecencia si fuere distinta.

6) Todo lo demás que juzgare pertinente y útil.

7) Lugar, fecha y firma, si no supiere firmar lo hará otra a ruego de él.

Artículo 30.-Expirado el término para la comparecencia a que se refieren los artículos anteriores y cinco días más, la Comisión Técnica declarará abierta la investigación formal en la que, con audiencia de los interesados recabará todos los datos y pruebas necesarias para su resolución final. Esta investigación durará el término de treinta días, prorrogables por treinta días más.

Artículo 31.-En el término o su prórroga a que se refiere el artículo anterior, la Comisión podrá nombrar delegados técnicamente competentes para que practiquen inspecciones en los lugares apropiados, realicen dictámenes sobre los valores de los predios, determinen los predios marginales y los otros circunvecinos que puedan resultar beneficiados por la valorización de todo lo cual dichos delegados rendirán informe minucioso para que puedan ser revisados y criticados por los interesados.

Artículo 32.-Todos los interesados en el mismo término de que so viene tratando, presentarán sus títulos para ser razonados en las diligencias a fin de lograr una mejor información y además, en general podrán concretar alegatos y pruebas sobre los cuales la Comisión determinará su pertinencia y admisibilidad, según su sano criterio.

Artículo 33.-Concluido el término de la investigación formal, la Comisión Técnica pedirá informe al órgano, entidad u organismo a que se refiere el Arto 22 sobre el grado de ejecución de la obra o mejora para que lo evacue en el término de diez días.

Artículo 34.-Si del informe a que se refiere el artículo anterior resultare que la ejecución de la obra o mejora ha avanzado en un 50% o más, la Comisión Técnica dictará su resolución definitiva o final en los términos que se expresen más adelante.

Artículo 35.-Si del informe resultare que el grado de ejecución de la obra o mejora es inferior al señalado en el párrafo anterior, la Comisión esperará a que se llegue a ese estado para su resolución definitiva o final; para lo cual estará en constante vigilancia del avance de la misma.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/11948

Artículo 36.-Si concluido el término de la investigación formal, además de las personas específicamente citadas y las otras que hubieren comparecido en el término de la citación, se llegara al conocimiento de otros interesados, éstos serán llamados en la misma forma ya expresada para la citación general de los interesados pero concediéndoles únicamente el término de diez días para la comparecencia, la cual deberán efectuar en la misma forma expresada en el artículo 29 concediéndoseles enseguida un término adicional de diez días para que presenten sus Títulos y concreten los alegatos y pruebas que juzguen oportunos, sobre las cuales la Comisión determinará su pertinencia y admisibilidad según su sano criterio.

Artículo 37.-La resolución definitiva o final, deberá contener una relación suscinta de todo el procedimiento y expresar en considerandos los fundamentos de hecho y de derecho que la motivan, apreciando la prueba y demás materiales de conocimiento según las reglas de la sana crítica.

La parte resolutiva deberá pronunciarse sobre los siguientes puntos:

a) Si ratifica o no la resolución anterior en cuanto a que si la obra o mejora produce valorización resarcible de acuerdo con lo que establece el arto 7 de esta Ley;

b) En caso de ratificación determinará los predios beneficiados por la valorización estableciendo por zonas o grupos los que llevan la misma proporción así como la magnitud de ésta;

c) Si por motivos particulares algunos predios no reciben valorización, declarándolos en consecuencia como exentos;

d) Ordenando el libramiento de los Títulos por valorización en los términos de esta Ley.

Esta resolución causará estado en la vía administrativa.

Artículo 38.-No serán afectos por esta Ley en el área rural las tierras que hayan sido beneficiadas por los Títulos de Reforma Agraria, en el área urbana los repartos intervenidos, los asentamientos espontáneos y los predios de 300 Ms2 de extensión cuando fuesen el único inmueble del propietario. Cualquier otra exención será resuelta por el Ministro de Finanzas mediante recomendación de la Comisión Técnica.

Artículo 39.-Cuando la Comisión Técnica juzgue oportuno, podrá proponer rebajas en casos particulares lo que será resuelto en definitivo por el Ministro de Finanzas.

Artículo 40.-En cualquier tiempo que la Comisión Técnica llegare al conocimiento de personas beneficiadas por la valorización que no fueron citadas o en su caso que no concurrieron espontáneamente al llamamiento general ordenará la citación de las

Fuente: http://www.leybook.com/doc/11948

mismas, según las reglas generales del procedimiento común, concediéndoles enseguida, si, comparecieren, un término de diez días para que contesten, aleguen y prueben; resolviendo enseguida sobre libramientos de los títulos por valorización a su cargo, con una multa de 5% si se encontrare malicia en su no comparecencia.

Artículo 41.-En los casos del arto 11 de esta Ley, la Comisión Técnica con posterioridad a la resolución firme concretará los arreglos correspondientes con los interesados y a solicitud de los mismos, para la transferencia y compensación respectiva, siempre que dicha Comisión la juzgare de utilidad para el Estado y el Ministro de Finanzas le diera su aprobación.

Capítulo V.

Disposiciones Finales y Transitorias

Artículo 42.-Se faculta al Ministerio de Finanzas para dictar la reglamentación que fuere necesaria para la mejor agilidad y aplicación de esta Ley.

Artículo 43.-Todos los órganos u organismos públicos, funcionarios, empleados, o delegados que participen en el procedimiento para la aplicación de esta Ley, se sujetarán a las normas y reglas de la misma y de sus reglamentos.

Artículo 44.-Esta Ley es aplicable no sólo a las obras o mejoras que se proyecten o realicen en el futuro, sino también a las actualmente proyectadas o en ejecución.

Artículo 45.-La presente Ley entrará en vigencia desde la fecha de su publicación en "La Gaceta", Diario Oficial".

Es conforme. POR TANTO: Téngase como Ley de la República. Ejecútese y Publíquese.

Dado en la ciudad de Managua, a los treinta días del mes de septiembre de mil novecientos ochenta y uno. "Año de la Defensa y la Producción".

JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCION NACIONAL. **Sergio Ramírez Mercado. Daniel Ortega Saavedra. Rafael Córdoba Rivas.**

Fuente: http://www.leybook.com/doc/11948