LEY DE REPARTOS ILEGALES

Decreto No. 97, Aprobado el 22 de septiembre de 1979

Publicado en La Gaceta No. 18 del 26 de septiembre de 1979

LA JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCIÓN NACIONAL DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA

Considerando:

I Que la lotificación de terrenos en áreas urbanas y suburbanas, al amparo del régimen corrupto antes imperante, se prestó en muchos casos al enriquecimiento ¡lícito de sus dueños, a causa del incumplimiento de las leyes.

II Que las necesidades habitacionales de las grandes mayorías que viven en los repartos ¡legales, no han sido satisfechas con las exigencias mínimas requeridas para la vida humana.

III Que es derecho del pueblo y deber del Estado en cuanto a los lineamientos políticos contenidos en el Programa de Reconstrucción en lo que respecta a vivienda, dar una pronta solución a este problema, para terminar con la explotación de las necesidades habitacionales de nuestro pueblo.

Por Tanto:

en uso de sus facultades,

Decreta:

la siguiente:

LEY DE REPARTOS ILEGALES

Artículo 1.- Se procede a la intervención, ocupación, retención y administración de los terrenos y rentas que producen los llamados Repartos Ilegales en las áreas urbanas y sub-urbanas en todo el país.

Artículo 2.- El Estado a través del Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos M.V.A.H., es garante de la administración de estos terrenos y rentas que se colecte como pago del precio de los mismos, a titulo de depositario interventor, con las características que se establecen en esta Ley.

Artículo 3.- El Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos M.V.A.H., de

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12483

conformidad con el artículo anterior creará una Oficina Nacional de Control, Supervisión y Administración de los repartos intervenidos, la que estará a cargo de un Interventor General de Repartos Ilegales quien podrá establecer Oficinas Locales Interventoras, tanto en las cabeceras departamentales como en cada reparto intervenido, cuando sea necesario, y se auxiliará de Delegados Interventores quienes estarán a cargo de las mismas y suscribirán en nombre y representación de los lotificadores por Ministerio de esta Ley, los respectivos títulos de dominio.

Artículo 4.- El Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos M.V.A.H, nombrará al Interventor General de Repartos Ilegales, quien será el encargado de declarar la intervención de los repartos que considere afectados por esta Ley, y tendrá atribuciones propias de un Apoderado General en todo lo que se refiere al control, administración y disposición de los bienes, muebles o inmuebles a intervenir, con facultades de poder acusar criminalmente.

Artículo 5.- Los Delegados Interventores tendrán las mismas atribuciones y facultades señaladas en el artículo anterior, dentro de su jurisdicción local.

Artículo 6.- Para los fines de esta Ley, se entiende como Repartos Ilegales, toda lotificación o urbanización no aprobada de conformidad con las leyes vigentes de la materia o que estando autorizados, incurran en las siguientes contravenciones:

a) Cuando no acaten las leyes, reglamentos y disposiciones vigentes, relativas a urbanizaciones y lotificaciones;

b) Cuando los lotificadores o urbanizadores hayan captado dinero del público sin mediar de previo la autorización de la Superintendencia de Bancos y otras Instituciones;

c) Cuando sin causa justificada retrasen o no continúen los trámites de legalización;

d) Cuando no hicieren las obras de infraestructura de Ley, o las ordenadas en los planos aprobados o las hagan incompletas o defectuosas;

e) Cuando no rindan la garantía establecida en el artículo 5 de la Ley de Urbanizaciones o cuando la hubiere rendido, ésta ya se encuentre vencida y no la renovare;

f) Cuando habiendo cumplido con los trámites de Ley y las obras de infraestructura se negaren a otorgar a los poseedores a cualquier título, las escrituras de transferencia de dominio a causa de gravámenes sobre la propiedad o por falta de cancelación de impuestos al Estado.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12483

Artículo 7.- En el caso de lotificaciones o urbanizaciones realizadas o que se realicen en aquellas municipalidades que carezcan de regulaciones urbanas, se consideran como ilegales las lotificaciones que no gocen a cabalidad de los servicios y mejoras mínimas instaladas en la localidad.

Artículo 8.- A partir de esta fecha, todos los pagos de las rentas de estos terrenos deberán ser hechos al Estado, mediante el depósito de las cuotas en el Banco que el Ministerio de la Vivienda y Asentamientos M.V.A.H, designe. En consecuencia, queda desautorizado el lotificador a seguir cobrando dichas cuotas.

Artículo 9.- El Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos M.V.A.H, procederá a un avalúo total y completo de todos los repartos ilegales intervenidos, verificando:

1. Obras de Infraestructura:

a) Las que se hayan realizado; y por cuenta de quien se realizaron;

b) Las que hicieren falta.

2. Área Comunal.

3. Costo real de la tierra.

4. Las demás necesidades a llenar en cada reparto.

Artículo 10.- Como resultado del avalúo de que habla el artículo anterior, deberá establecerse un justiprecio de compraventa de los terrenos, reestructurándose las cuotas establecidas por el lotificador, cuando sea de justicia.

Artículo 11.- Las sumas de dinero que se depositaren en la cuenta que se refiere el Artículo 8 de esta Ley, se aplicarán principalmente para sufragar:

a) Levantamiento topográfico y diseño de las obras de lotificación o urbanización;

b) La construcción de obras de infraestructura;

c) Costo de adquisición de área comunal, si el reparto careciere de ésta o la tuviere incompleta;

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12483

d) Pago de todos los impuestos al Estado;

e) Gastos legales; y

f) Gastos de intervención.

Artículo 12.- Las obras de infraestructura a que hace referencia el artículo anterior, son:

a) Superficie de rodamiento:

1. Pavimento en colectoras (Rutas de buses).

2. Calle con tratamiento adecuado.

3. Camino de tierras donde no es posible acceso-vehicular.

b) Aceras:

1. Andenes.

2. Arborización y grama.

c) Drenaje Pluvial:

1.- Tuberías en colectoras.

2.-Cuneta en colectoras.

3.-Superficial en canaletas.

d) Drenaje Sanitario:

1.-Alcantarillado Sanitario.

2.-Letrina (donde no haya posibilidad de conexión al drenaje sanitario de la ciudad).

e) Energía Eléctrica:

1.-Red eléctrica domiciliar.

2.-Alumbrado Público.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12483

f) Agua Potable:

1.-Red troncal.

2.-Red de distribución.

g) Área Comunal:

1- 15% del área total de la lotificación.

Artículo 13.- Cumplidas con todas las obligaciones antes enumeradas, sí quedare remanente, éste será entregado al dueño o dueños de cada reparto.

Artículo 14.- En el caso que no existan cuotas por cobrar o éstas sean insuficientes para cubrir los gastos señalados en el Artículo 11 de esta Ley, el Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos M.V.A.H, podrá intervenir en:

1. Otros bienes del lotificador o sus sucesores.

2. Revisar y declarar de nulidad en su caso, los contratos y endosos de cualquier tipo o índole, efectuados por el lotificados a favor de personas naturales o jurídicas y principalmente en favor de los socios de estas personas jurídicas y los parientes de éstos, comprendidos hasta el segundo grado de afinidad y cuarto grado de consanguinidad.

Artículo 15.- Desde la publicación de esta Ley, queda prohibido a los lotificadores intervenidos efectuar con sus bienes cualquier tipo de contrato o endoso, así como retirar fondos de sus respectivas cuentas bancarias.

Artículo 16.- Quedan sin efecto y ningún valor legal, los Acuerdos Municipales Aprobatorios de Urbanizaciones o Lotificaciones, en las que por sentencia del Consejo Superior de Planificación Urbana o el Consejo Municipal en su caso, se hayan otorgado dispensas de obras.

Artículo 17.- Se declara la nulidad de todos los contratos suscritos entre el lotificador y los poseedores a cualquier título, por lo que todas las personas de los repartos ilegales, que estuvieren fincados en dichas tierras, están obligados a concurrir a la oficina o dependencia que el Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos M.V.A.H, designe, en el orden y tiempo que el mismo estableciere, a presentar los recibos y contratos privados o públicos de promesa de venta, arrendamiento,

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12483

arrendamiento con opción de compra y otros, y si no tuviere título o contrato alguno, presentar los recibos o documentos que tuvieren. El Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos M.V.A.H, otorgará los nuevos contratos elaborados.

Artículo 18.- En caso que sobre los terrenos lotificados pesare cualquier gravamen a causa del lotificador y a favor de otras personas que no fueren poseedoras de lotes, el Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos, M.V.A.H, emitirá las reglamentaciones que fueren necesarias, sin perjuicio de las responsabilidades penales a que se hiciere acreedor el lotificador.

Artículo 19.- Se promoverá la creación de una Junta Nacional y Juntas Departamentales, que establecerán las necesidades y las prioridades de los programas a desarrollarse en cada reparto.

Artículo 20.- Para llevar a efectos las medidas, facultades y atribuciones que confiere esta Ley, el Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos, M.V.A.H, emitirá las resoluciones, reglamentaciones y acuerdos que sean necesarios.

Artículo 21.- Esta Ley es de orden público, y en consecuencia, quedan derogadas todas las disposiciones que se opongan a este Decreto.

Artículo 22.- La presente Ley entrará en vigencia hoy, desde el momento de su publicación por cualquier medio de comunicación colectiva, sin perjuicio de su publicación posterior en el Diario Oficial.

Dado en la ciudad de Managua, a los veintidós días del mes de septiembre de mil novecientos setenta y nueve. "Año de la Liberación Nacional".

Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional. **Violeta B. de Chamorro. - Sergio Ramírez Mercado. - Moisés Hassan M. Alfonso Robelo Callejas. - Daniel Ortega Saavedra.**

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12483