NORMATIVA SOBRE CONSTANCIA CATASTRAL MUNICIPAL Y CONSTANCIA DE DATOS CATASTRALES EN ZONAS NO CATASTRADAS

RESOLUCIÓN 001/2006, aprobada el 17 de octubre del 2006

Publicada en La Gaceta, Diario Oficial N°. 16 del 23 de enero del 2007

CONSIDERANDO

I

Que es un principio constitucional garantizar la propiedad en cualquiera de sus modalidades, contribuyendo a garantizar la seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra, la transparencia del tráfico inmobiliario, la dinamización del mercado de bienes raíces y por ende la recaudación del impuesto de bienes inmuebles, con el fin de promover y estimular la inversión y el desarrollo integral de los Municipios.

II

Que de conformidad a lo que establece la Ley de Municipios Ley 40/261 es imprescindible contribuir al fortalecimiento de las capacidades Institucionales de los Municipios, con el fin de hacer factible el ejercicio de la competencia que en materia de Catastro Municipal, le ha proporcionado la Ley 509, Ley General de Catastro a los municipios y en la cual han desarrollado una importante práctica catastral.

III

Que uno de los elementos constitutivos del Catastro Nacional es el Catastro Municipal con fines multifinalitarios, como una dependencia de las Alcaldías Municipales, cuyo objetivo es establecer, actualizar y dar mantenimiento al Catastro de las propiedades urbanas y rurales de cada una de sus circunscripciones municipales.

IV

En base a las facultades proporcionadas por la Ley 509, Ley General de Catastro la Comisión Nacional de Catastro, toma la siguiente Resolución:

RESOLUCIÓN 001/2006
COMISIÓN NACIONAL DE CATASTRO

NORMATIVA SOBRE CONSTANCIA CATASTRAL MUNICIPAL Y CONSTANCIA DE DATOS CATASTRALES EN ZONAS NO CATASTRADAS

Artículo 1.- De conformidad con Artículo 13 de la Ley 509 Ley General de Catastro Nacional y su Reglamento, La Comisión Nacional de Catastro tiene entre otras las siguientes atribuciones:

Fuente: http://www.leybook.com/doc/1722

1. Definir políticas y estrategias para el desarrollo y mantenimiento del catastro.

2. Garantizar la coordinación interinstitucional y municipal para un buen desarrollo y homogeneidad de las actividades catastrales.

3. 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.

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

Artículo 2.- La presente normativa tiene por objeto regular y establecer los procedimientos para que los Municipios en las Zonas no Catastradas, puedan otorgar la Constancia Catastral Municipal y la Constancia de Datos Catastrales en sus respectivas circunscripciones territoriales, de acuerdo al desarrollo de la práctica catastral que tenga cada uno de los Municipios.

Artículo 3.- En base a lo preceptuado en la Ley 509 Ley General de Catastro Nacional y su Reglamento, se entiende por:

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.

Constancia de datos catastrales, es un documento informativo que no produce efecto jurídico alguno que emite la alcaldía municipal para conocer el código catastral (número Siscat), la ubicación, el propietario, el área, y los datos registrales de determinada parcela catastral o propiedad inmueble.

Artículo 4.- La Constancia Catastral Municipal debe contener:

1) El número de orden.

2) Objetivo de emisión de la Constancia Catastral Municipal.

3) Nombre y Apellidos completos del o los propietarios.

4) Nombre y Apellidos del o los adquirientes.

5) Número Catastral y/o Código (número) Siscat.

6) Datos Registrales: Número de finca, Tomo, Folio y Asiento con que se encuentran inscrito el bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/1722

7) Área Catastral.

8) Ubicación del bien inmueble.

9) Lugar, fecha y hora de emisión.

10) Nombre, firma del funcionario autorizante y sello de la institución.

Artículo 5.- El Sistema de Catastro Municipal implementado por el Departamento de Planificación y Catastro del Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal (INIFOM), está organizado en cinco niveles del Cero (0) al cuatro (4), a saber:

a) Nivel 0, consiste en un autoevalúo, por medio del cual a partir de la declaración dada por el mismo contribuyente se determina el valor de la propiedad inmueble, se utiliza cartografía catastral proporcionada por el Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER), en este nivel la municipalidad, maneja todo el proceso de la información catastral en forma manual.

b) Nivel 1, en este nivel se utiliza el software SISCAT para determinar el valor de la propiedad a partir de una encuesta manual o diagnóstico socioeconómico, también se utiliza cartografía catastral proporcionada por el Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER) y ya se elaboran mapas y planos temáticos con la información de los reportes del sistema.

c) Nivel 2, se utilizan el Sistema de Posicionamiento Global (GPS), manuales, cintas métricas o cualquier otra metodología de medición topográfica que permita obtener las exactitudes establecidas para este nivel de SISCAT, para la medición de terrenos, construcciones y mejoras de los bienes inmuebles, se utiliza el software SISCAT y se realizan encuestas para la trascripción en el sistema computarizado, se utiliza también cartografía catastral proporcionada por el Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER) o cartografía urbana elaborada por la Municipalidad a partir de levantamientos Catastrales urbanos, se elaboran planos y/o croquis manuales, parcela por parcela y planos temáticos con la información de los reportes del sistema.

d) Nivel 3, Además de lo expresado en el inciso c), se utiliza un software para el manejo y almacenamiento de la información gráfica, se vincula información gráfica con la base de datos catastrales.

e) Nivel 4, es el nivel más desarrollado, los municipios pueden manejar un sistema de información geográfico a partir de la información catastral, también utiliza el SISCAT, en este nivel únicamente se encuentra actualmente el municipio de Managua.

Artículo 6.- Los Municipios ubicados en Zonas no Catastradas, cuyos sistemas catastrales municipales hayan alcanzado el nivel 3 del Sistema de Catastro Municipal,

Fuente: http://www.leybook.com/doc/1722

podrán extender la Constancia Catastral Municipal en sus respectivas circunscripciones territoriales.

Esta disposición solo aplica a los Municipios que tengan cobertura Catastral urbana y/o rural.

Artículo 7.- Para efectos del artículo anterior y en base al Arto. 17 del Reglamento de la Ley 509 numeral 3 los Municipios, harán una solicitud por escrito a. la Dirección General de Catastro Físico del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER), a fin de obtener el aval técnico de esta, para extender la Constancia Catastral Municipal en su circunscripción territorial respectiva. A dicha solicitud deberán adjuntar los siguientes documentos:

a) Un informe técnico del Catastro del Municipio, en donde se refleje el nivel de práctica catastral y de organización del Catastro Municipal en el que se encuentran, al igual que las metodologías catastrales usadas en la implementación del mismo.

b) Constancia de la Dirección de Planificación y Catastro Municipal de INIFOM del nivel de práctica Catastral, en que se encuentra el Municipio y sobre la calificación del personal técnico que labora en Catastro Municipal respectivo.

c) Detalle de infraestructura e instrumentos utilizados en la práctica catastral del municipio (hardware, software y Equipo Topográfico) al igual que la capacidad del personal técnico del Catastro Municipal.

Artículo 8.- Las solicitudes de autorización de emisión de Constancia Catastral Municipal presentada por los Municipios ante la Dirección General de Catastro Físico de INETER se resolverán en un plazo no mayor de treinta días hábiles contados a partir de su presentación.

Artículo 9.- La Dirección General de Catastro Físico de INETER dictará el correspondiente Aval Técnico Catastral en un plazo de veinte días hábiles contados a partir de la presentación de la solicitud.

El Aval Técnico a que se refiere el inciso anterior tendrá por base la información documentada que los Municipios acompañen a su solicitud además de los resultados obtenidos en la comprobación in situ, que realizará Catastro Físico, a las condiciones técnicas generales que tiene el catastro municipal interesado.

Artículo 10.- Concluido el proceso anterior la Dirección General de Catastro Físico emitirá el correspondiente Aval Técnico el que podrá ser favorable o desfavorable a lo solicitado.

Ante su inconformidad el Municipio podrá recurrir por la vía administrativa en los términos que a tales efectos establecen las leyes de la materia.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/1722

Artículo 11.- Si el dictamen del Aval Técnico es favorable a la solicitud presentada por el municipio, la Dirección General de Catastro Físico remitirá al Director Superior de INETER al siguiente día hábil la documentación de la solicitud, junto con su Aval Técnico, para que se dicte la Resolución que corresponda, en el plazo de diez días hábiles, en aplicación a lo dispuesto en el Art. 18 del Reglamento de la Ley 509.

Toda resolución que se tome al respecto se notificará al municipio interesado dentro del término de tres días hábiles contados a partir de la fecha de la resolución.

Si el Director Superior del INETER rechaza la solicitud el municipio interesado podrá exponer su solicitud ante la Comisión Nacional de Catastro para que analice el caso y se tome una resolución de consenso, agotándose ante ésta instancia la vía administrativa.

Artículo 12.- Los Municipios ubicados en Zonas no Catastradas cuyos sistemas Catastrales Municipales hayan alcanzado los niveles 1, 2 y 3 del Sistema de Catastro Municipal, podrán extender la Constancia de Datos Catastrales en sus respectivas circunscripciones territoriales.

Artículo 13.- La Constancia de Datos Catastral Municipal contendrá los siguientes datos:

a) Ubicación física del bien inmueble

b) Datos del propietario del bien inmueble

c) Datos Catastrales y/o SISCAT y Datos Registrales

d) Área superficial del bien inmueble

Esta Constancia de Datos Catastrales se ajustará al contenido y formato de Datos Catastrales que lleva la Dirección General de Catastro Físico del INETER; y su vigencia será indefinida.

Artículo 14.- La Constancia Catastral Municipal tendrá una vigencia de sesenta (60) días y se extenderá en 5 ejemplares, lo que serán utilizados de la siguiente manera:

a) Un ejemplar para el notario autorizante.

b) Un ejemplar que el Catastro Municipal, remitirá a la Dirección General de Catastro Físico de INETER.

c) Un ejemplar que el Catastro Municipal remitirá a la Dirección de Catastro Fiscal.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/1722

d) 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 Municipal que emitió la Constancia Catastral Municipal, con una razón al pie que indique que la transacción de la propiedad registrada coincide con los datos de la Constancia Catastral Municipal.

La devolución por parte del Registrador Público de la Propiedad Inmueble a que hace referencia el inciso anterior, deberá hacerse a más tardar en 48 horas después de haberse verificado la inscripción 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 Público.

Artículo 15.- Para los Municipios ubicados en Zonas no Catastradas y que se encuentran en el nivel 0, por el nivel de desarrollo de sus sistemas catastrales no podrán emitir constancias de datos catastrales.

Los Municipios colocados en el nivel 0, deberán solicitar a los ciudadanos que realicen transacciones sobre bienes inmuebles, el plano topográfico con fines catastrales y su memoria de cálculo con fotocopias de cada uno de estos documentos, para efectos de inscripción registral, entregándole al ciudadano los originales con el sello de recibido por el Catastro Municipal, para demostrar que estos documentos han sido entregados a la Municipalidad. Con estos documentos el Catastro Municipal deberá organizar un archivo técnico.
Los Registradores Públicos de la Propiedad Inmueble en este caso para fines de inscripción registral deberán de exigir a los ciudadanos, la presentación de estos documentos debidamente sellados por el Catastral Municipal.

Artículo 14.- Siempre que un Municipio pase de un nivel a otro, de conformidad con los criterios del Departamento de Planificación y Catastro Municipal de INIFOM, ésta Institución a solicitud del Municipio respectivo, extenderá una Constancia, que certifique el cambio de nivel catastral del Municipio e informará a la Comisión Nacional de Catastro, para fines de Registro.

Nota: Error en Gaceta. El consecutivo de los artículos después del número 15 es incorrecto, nuevamente se cita el número 14 y continúan con el 16.

Artículo 16.- Los formatos adjuntos correspondientes a la Constancia Catastral Municipal y la Constancia de Datos Catastrales, son parte integrante de esta normativa y serán los que oficialmente se utilizarán en los Municipios.

Artículo 17.- A la fecha de emisión de esta normativa, los Municipios que se encuentran en el nivel 0 y 1 son:

Municipios que están en Nivel 0 del SISCAT Municipios que están en Nivel 0 del SISCAT

Fuente: http://www.leybook.com/doc/1722

1. LA TRINIDAD 1. CONDEGA
2. LA SABANA 2. PUEBLO NUEVO
3. SAN JOSÉ DE CUSMAPA 3. SAN NICOLAS
4. TICUANTEPE 4. SAN JUAN DE LIMAY
5. MATEARE 5. SOMOTO
6. SAN FRANCISCO LIBRE 6. TOTOGALPA
7. NANDASMO 7. PALACAGUINA
8. SAN JUAN DE ORIENTE 8. SAN LUCAS
9. LA CONQUISTA 9. TELPANECA
10. DIRIA 10. SAN JUAN DE RIO COCO
11. TEUSTEPE 11. YALAGUINA
12. WIWILI JINOTEGA 12. WIWILI NUEVA SEGOVIA
13. SAN SEBASTIAN DE YALÍ 13. DIPILTO
14. SANTA MARÍA DE PANTASMA 14. EL JICARO
15. LA CONCORDIA 15. MOZONTE
16. SEBACO 16. MURRA
17. MATIGUAS 17. SANTA MARÍA
18. RIO BLANCO 18. MACUELIZO
19. SAN DIONISIO 19. EL REALEJO
20. ESQUIPULAS 20. VILLANUEVA
21. MUY MUY 21. SANTA ROSA DEL PEÑÓN
22. TERRABONA 22. SAN RAFAEL DEL NORTE
23. PRINZAPOLKA 23. CIUDAD DARÍO
24. MULUKUKÚ 24. WASPAM
25. KUKRA HILL 25. LAGUNA DE PERLAS
26. EL TORTUGUERO 26. EL ALMENDRO
27. LA CRUZ DE RÍO GRANDE 27. MORRITO
28. LA DESEMBOCADURA DE RÍO GRANDE
29. PAIWAS
30. SAN JUAN DEL NORTE

Artículo 18.- Los Municipios que se encuentran en el nivel 2 y que pueden emitir Constancia de Datos Catastrales son los siguientes:

Municipios que están en Nivel 2 del SISCAT

1. QUILALI
2. SAN FERNANDO
3. CIUDAD ANTIGUA
4. CHINANDEGA
5. EL VIEJO
6. CHICHIGALPA
7. PUERTO MORAZAN
8. POSOLTEGA

Fuente: http://www.leybook.com/doc/1722

9. SOMOTILLO
10. SAN FRANCISCO DEL NORTE
11. SAN PEDRO DEL NORTE
12. SANTO TOMAS DEL NORTE
13. CINCO PINOS
14. EL SAUCE
15. LARREYNAGA
16. LA PAZ CENTRO
17. TELICA
18. QUEZALGUAQUE
19. EL JICARAL
20. ACHUAPA
21. VILLA CARLOS FONSECA
22. EL CRUCERO
23. NINDIRI
24. MASATEPE
25. LA CONCEPCIÓN
26. TISMA
27. NIQUINOHOMO
28. CATARINA
29. LA PAZ DE CARAZO
30. SAN MARCOS
31. SANTA TERESA
32. DOLORES
33. EL ROSARIO
34. NANDAIME
35. DIRIOMO
36. SAN JUAN DEL SUR
37. POTOSI
38. SAN JORGE
39. TOLA
40. CARDENAS
41. MOYOGALPA
42. BELEN
43. ALTAGRACIA
44. BUENOS AIRES
45. CAMOAPA
46. SAN JOSÉ DE LOS REMATES
47. SAN LORENZO
48. SANTA LUCÍA
49. ACOYAPA
50. SANTO DOMINGO
51. EL CORAL
52. EL CUA
53. SAN JOSÉ DE BOCAY

Fuente: http://www.leybook.com/doc/1722

54. EL TUMA – LA DALIA
55. SAN ISIDRO
56. SAN RAMÓN
57. RANCHO GRANDE
58. PUERTO CABEZAS
59. SIUNA
60. BONANZA
61. ROSITA
62. WASLALA
63. MUELLE DE LOS BUEYES
64. EL AYOTE
65. SAN CARLOS
66. EL CASTILLO
67. SAN MIGUELITO

Artículo 19.- Los Municipios que se encuentran en el nivel 3 y que pueden emitir Constancias Catastrales Municipales son los siguientes:

Municipios que están en Nivel 3 del SISCAT

1. ESTELI
2. OCOTAL
3. JALAPA
4. CORINTO
5. LEON
6. NAGAROTE
7. TIPITAPA
8. SAN RAFAEL DEL SUR
9. CIUDAD SANDINO
10. MASAYA
11. JINOTEPE
12. DIRIAMBA
13. GRANADA
14. RIVAS
15. BOACO
16. JUIGALPA
17. SANTO TOMAS
18. VILLA SANDINO
19. LA LIBERTAD
20. SAN PEDRO DE LOVAGO
21. COMALAPA
22. SAN FRANCISCO DE CUAPA
23. JINOTEGA
24. MATAGALPA
25. BLUEFIELDS

Fuente: http://www.leybook.com/doc/1722

26. CORN ISLAND
27. NUEVA GUINEA
28. EL RAMA

Artículo 20.- La Dirección de Catastro Físico de INETER a solicitud de los Municipios les proporcionará la información de las estaciones de la red geodésica nacional, a fin de que la utilicen en su práctica Catastral.

Asimismo para los fines de la presente Resolución, en el desarrollo de su práctica Catastral los Municipios se tratarán de ajustar los más próximo posible, a las normas y estándares emitidas por la Dirección General de Catastro Físico de INETER, mientras tanto no se inicie en sus territorios, un proceso de establecimiento, actualización y mantenimiento de Catastro con todos los requerimientos técnicos establecidos.

Artículo 21.- La presenten normativa tiene por fundamento legal lo establecido en el Art. 114 del Reglamento de la Ley 509 y es de carácter transitoria en tanto el Presidente de la República no emita el respectivo decreto de Zona Catastral en la circunscripción territorial en que se asiente el municipio que haga uso de este procedimiento administrativo.

Dado en la ciudad de Managua, a los diecisiete días del mes de Octubre del año dos mil seis. **CLAUDIO GUTIERREZ HUETE**, Presidente de la Comisión Nacional de Catastro Director Ejecutivo (INETER). **DANILO GARCIA MOLINA**, Secretario Ejecutivo de la Comisión Nacional de Catastro Departamento de Planificación del Desarrollo Municipal (INIFOM). **PATRICIA DELGADO**, Asociación de Municipios de Nicaragua (AMUNIC). **MIRIAM ESPERANZA JARQUIN DE MEDINA**, Registros Públicos de la Propiedad Inmueble (C.S.J.). **EDUARDO CUADRA FAJARDO**, Presidente Ejecutivo (INIFOM). **KAMIL ANTONIO SAVANY RIVERA**, Director de Catastro Fiscal (M.H.C.P.).

Fuente: http://www.leybook.com/doc/1722