REGLAMENTO DE LA LEY DE ESTABILIDAD DE LA PROPIEDAD

DECRETO EJECUTIVO N°. 1-96, Aprobado de 26 de Enero de 1996

Publicado en La Gaceta, Diario Oficial N°. 23 del 1 de Febrero de 1996

El Presidente de la República de Nicaragua

CONSIDERANDO

Que la devolución o adecuada compensación a las personas cuyos bienes fueron afectados en la década anterior, la corrección de abusos cometidos en los bienes de particulares y del Estado y la Titulación a los legítimos beneficiarios de la Reforma Agraria y de lotes y viviendas en el área urbana, son todas ellas prioridades del Gobierno, y para agilizar su cumplimiento se requiere emitir las disposiciones reglamentarias de la Ley No. 209 de Estabilidad de la Propiedad

POR TANTO

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

HA DICTADO

El siguiente Decreto de:

REGLAMENTO DE LA LEY DE ESTABILIDAD DE LA PROPIEDAD

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES Y AGILIZACIÓN DE TRÁMITES DE TITULACIÓN AGRARIA Y URBANO

Arto 1.- El presente Decreto tiene por objeto establecer las disposiciones reglamentarias de la Ley No. 209, para facilitar el cumplimiento de lo dispuesto en dicha Ley.

En el texto de este Reglamento la Ley No. 209 se denominará simplemente "la Ley" y las Instituciones u Organismos en ella señalados, podrán denominarse con las siglas con que comúnmente son conocidos.

Arto 2.- En los casos de lotes urbanos transferidos al amparo de la Ley 86, a que se refiere el Artículo 2 de la Ley, el levantamiento topográfico que realice el INETER servirá de plano original, para efectos de la elaboración del correspondiente título de propiedad, en favor de los beneficiarios.

Arto 3.- La CORNAP conforme las facultades otorgadas en el Artículo 10 de la Ley,

Fuente: http://www.leybook.com/doc/2504

designará a quienes comparecerán en representación de las corporaciones o Empresas Estatales para el otorgamiento de la correspondiente escritura. Así mismo la CORNAP se coordinará con la Procuraduría de Justicia, cuando ésta deba comparecer en representación del Estado.

CAPÍTULO II

DERECHOS DE LOS AFECTADOS

Arto 4.- El plazo de 90 días hábiles a que se refiere el Artículo 11 de la Ley, para la presentación ante la Comisión Nacional de Revisión de Confiscaciones de solicitudes de personas afectadas por expropiaciones, confiscaciones u ocupaciones, en su propiedad inmueble y en otros bienes vinculados a la misma, que en su oportunidad no pudieron hacerlo, se contará a partir del 4 de Diciembre de 1995.
Arto 5.- Las facultades a que se refieren los Artículos 13 y 16 de la Ley, serán ejercidas por el MIFIN.
Arto 6.- A efecto de cuantificación de la indemnización, el valor de los activos menos el valor de los pasivos al momento de la afectación determinan el saldo neto a indemnizar.
Para determinar el valor de los inmuebles, se utilizará el valor catastral unitario actualizado sobre las áreas de terreno y construcción existentes al momento de la afectación.
Para efectos del cálculo del saldo neto a indemnizar, los pasivos del reclamante con el Estado y sus instituciones al momento de la afectación, se expresarán en su equivalente en dólares conforme la tasa oficial de cambio a esa fecha.

Igualmente, los abonos o pagos realizados por el reclamante al Estado o sus instituciones con posterioridad a la fecha de afectación, se tomarán en cuenta aplicándoles la tasa de cambio oficial en relación al dólar al momento de pago.

CAPÍTULO III

REAPERTURA DE LA OFICINA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Arto 7.- Para efecto del Artículo 17 de la Ley, el plazo de 90 días hábiles en el que la O.O.T. puede recibir para sí trámite, conforme lo dispuesto en el Decreto No. 35-91 solicitudes de revisión de adquisiciones al amparo de las leyes 85 y 86, que no se presentaron en su debida oportunidad se contará desde el día 4 de Diciembre 1995.
Arto 8.- El Recurso de Reposición ante el Ministro de Finanzas, que establece el Artículo 18 de la Ley, para las personas naturales o jurídicas a quienes con anterioridad la vigencia de la Ley, se les haya denegado en apelación la solvencia de ordenamiento territorial, será recibido por la Oficina de Asesoría Legal del MIFIN, en el plazo de 45 días hábiles, que se contará desde el 4 de Diciembre de 1995.
Interpuesto en forma el recurso, con Expresión de Motivos y presentado en tiempo, el Ministro de Finanzas solicitará los expedientes respectivos a la 0.0.T. o a la Procuraduría de Justicia y resolverá de acuerdo con lo dispuesto en la Ley.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/2504

CAPÍTULO IV
IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES ADQUIRIDOS EN BASE A LA LEY 85

Arto 9.- Para los efectos del Artículo 22 de la Ley, se entiende por valor catastral unitario, "El valor por unidad métrica que utiliza la Dirección del Catastro Fiscal del MIFIN, para determinar los valores de los Bienes Inmuebles y sus conexidades, tomando en cuenta el carácter rústico o urbano de tales bienes".
El impuesto a cancelar por los beneficiarios de la Ley 85, se obtendrá por la suma de: a) el valor catastral actualizado del terreno, más; b) el valor catastral unitario de construcción actualizado aplicado al área total construida existente al momento de la ocupación del inmueble por el beneficiario.
El Ministerio de Finanzas notificará oficialmente el valor del impuesto a cancelar a cada beneficiario sujeto del impuesto. Este valor será actualizado trimestralmente mientras no se cancele el impuesto o se firme el convenio de pago.
Arto 10.- Respecto a las hipotecas, sus formas de pago, plazos y ejecución, de que hablan los Artículo 24, 25 y 26 de la Ley, el Procurador General de Justicia enviará minuta de la propiedad respectiva al Registrador Público, con copia a la Dirección General de Ingresos (D.G.I), solicitando la inscripción de dicha hipoteca de primer grado a favor del Estado, señalando número de cuenta registral monto total del impuesto más los intereses, ambos con mantenimiento de valor y plazo de vencimiento del gravamen.
La certificación registral del asiento de esta hipoteca prestará mérito para la ejecución judicial del crédito, en caso de incumplimiento.
Arto 11.- Los deudores hipotecarios deberán cancelar los impuestos o suscribir convenios sobre las formas de pago de los mismos ante la D.G.I., como máximo en los distintos plazos que establecen los Artículos 25 y 26 de la Ley, sin perjuicio de lo contemplado en la parte final del Artículo 3 de la Ley 180 de fecha 27 de Julio de 1994, publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 141 del 28 del mismo mes y año.

Los Convenios de pago del impuesto a que hace referencia el Artículo 26 de la Ley, deberán suscribirse con sujeción a: Pagos mensuales o trimestrales sucesivos con cláusula de mantenimiento de valor en relación al dólar, enterando el pago de la primera cuota a la firma del convenio; y a incluir la cláusula de que con el incumplimiento consecutivo de tres cuotas mensuales o de una cuota trimestral, se hará efectiva la garantía hipotecaria.
Arto 12.- El Ministerio de Finanzas, a través de la Dirección General de Ingresos, podrá acordar con el Banco de la Vivienda de Nicaragua u otra institución financiera, la administración o gestión de cobro de los convenios de pago de los impuestos.

CAPÍTULO V

CORRECCIÓN DE ABUSOS Y RESTITUCIÓN DE BIENES

Arto 13.- Para efectos del Artículo 30 de la Ley, se entenderá por "Limite Urbano" el

Fuente: http://www.leybook.com/doc/2504

establecido en el Artículo 9 inc. 12, del "Reglamento de Zonificación y Uso del suelo para el área del Municipio de Managua" de fecha 15 de Abril de 1982, publicado en La Gaceta, Diario Oficial No. 110 del doce de Mayo del mismo año, y en los anexos 1 y 2 del Reglamento, de "Descripción Geográfica de las Zonas de Excepción", levantados por el INETER.

CAPÍTULO VI

DISPOSICIONES GENERALES

Arto 14.- Respecto a la parte final del Artículo 3 la Ley, MIFIN fijará el valor de las propiedades objeto permuta con la finalidad de determinar la existencia de saldo a favor del Estado en la transacción.

Arto 15.- Cumplimiento del Artículo 38 de la Ley, el Valor Real de Reposición, para efectos de indemnizar es el equivalente al monto financiero para la adquisición actual de un terreno y la construcción de una vivienda iguales áreas de construcción y características al inmueble afectado.

CAPÍTULO VII

DISPOSICIONES FINALES

Arto 16.- La Oficina de Cuantificación Indemnizaciones establecerá el monto de las mejoras realizadas a que se refiere el Artículo 45 de la Ley. La forma de pago se acordará a través de un convenio de pago a un plazo no mayor de diez años, con mantenimiento valor, cuotas periódicas mensuales o trimestrales, y con el interés del 4.5 % anual sobre saldos.

Arto 17.- En los casos de lotes mayores de varas cuadradas, la Oficina de Titulación Urbana 0.T solicitará dictamen a INETER para verificar requerimiento establecido en el Artículo 46 de la Ley, respecto al área útil para fines habitacionales.

Arto 18.- Sin perjuicio del mecanismo público con notificación referido en el artículo 47 de la Ley, el Ministro de Finanzas enviará los listados de tenedores de Título a la Reforma Agraria, al Director del INRA, quien la hará llegar a sus respectivas delegaciones departamentales agencias, para ser fijadas en tablas de aviso.

Arto 19.- Se faculta al Ministerio de Finanzas, Procuraduría General de Justicia, a la CORNAP Instituto Nicaragüense de Reforma Agraria, respectivamente la normativa administrativa necesaria complementaria para el mejor cumplimiento de funciones y responsabilidades asignadas conforme dispuesto en la ley y en la legislación vigente. Asimismo el INRA deberá hacer los estudios necesarios y elaborar una propuesta de reglamentación del Artículo 37 de la Ley para su presentación a la Presidencia de la República.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/2504

Arto 20.- El presente Decreto entrará en vigencia a partir de su publicación por cualquier medio de comunicación social, sin perjuicio de su posterior publicación en La Gaceta, Diario Oficial.
Dado en la ciudad de Managua, Casa de la Presidencia a los veintiséis días del mes de Enero de mil novecientos noventa y seis. **VIOLETA BARRIOS DE CHAMORRO**. - Presidente de la República de Nicaragua..

Fuente: http://www.leybook.com/doc/2504