LEY GENERAL DE CATASTRO NACIONAL

LEY N°. 509, aprobada el 11 de noviembre de 2004

Publicada en La Gaceta, Diario Oficial N°. 11 del 17 de enero de 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;

Fuente: http://www.leybook.com/doc/935

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

Fuente: http://www.leybook.com/doc/935

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 regístrales.

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

Fuente: http://www.leybook.com/doc/935

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.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/935

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

Fuente: http://www.leybook.com/doc/935

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

Fuente: http://www.leybook.com/doc/935

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.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/935

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 Publico, 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.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/935

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:

Fuente: http://www.leybook.com/doc/935

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

Fuente: http://www.leybook.com/doc/935

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: Mojones, linderos, ubicación, vecindad, áreas de los predios o de las fincas o de las parcelas, construcciones permanentes, geología, sucios, 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.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/935

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

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.

CAPITULO 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.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/935

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

Fuente: http://www.leybook.com/doc/935

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.

Observación: La Ley Nº. 1208, Ley de Derogación de la Ley N°. 347, Ley Orgánica del Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal, aprobada el 12 de julio de 2024 y publicada en La Gaceta, Diario Oficial N°. 128 del 15 de julio de 2024, en su Artículo 4 establece que en todo el ordenamiento jurídico nacional donde se mencione al "Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal (INIFOM)", deberá leerse "Procuraduría para las Municipalidades.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/935