



# DECRETO N° 1-96

**EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA 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 vivienda 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 Urbana**

**Arto. 1-** El presente Decreto tiene por objeto establecer las disposiciones reglamentarias de la Ley N° 209, para facilitar el cumplimiento de lo dispuesto en dicha Ley.

En el texto de este Reglamento la Ley N° 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 Arto. 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, a favor de los beneficiarios.

**Arto. 3.-** La CORNAP conforme las facultades otorgadas en el Arto. 10 de la Ley, 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 Arto. 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 Artos. 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 Arto. 17 de la Ley, el plazo de 90 días hábiles en el que la O.O.T. puede recibir para su 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 de 1995.

**Arto. 8.-** El Recurso de Reposición ante el Ministro de Finanzas, que establece el Arto. 18 de la Ley, para las personas naturales o jurídicas a quienes con anterioridad a 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 presentando en tiempo, el Ministro de Finanzas solicitará los expedientes respectivos a la O.O.T. o al Procuraduría de Justicia y resolverá de acuerdo con lo dispuesto en la Ley.





## **Capítulo IV**

### **Impuestos de Bienes Inmuebles**

### **Adquiridos en Base a la Ley N° 85**

**Arto. 9.-** Para los efectos del Arto. 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 Artos. 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 Arto, 25 y 26 de la Ley, sin perjuicio de lo contemplado en la parte final del Arto. 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 Arto. 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 Arto. 30 de la Ley, se entenderá por “Límite Urbano” el establecido en el Arto. 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 Arto. 35 de la Ley, MIFIN fijará el valor de las propiedades objeto de permuta, con la finalidad de determinar la existencia o no de saldo a favor del Estado en la transacción.

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

## **Capítulo VII**

### **Disposiciones Finales**

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

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

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

**Arto. 19.-** Se faculta al Ministerio de Finanzas, a la Procuraduría General de Justicia, a la CORNAP, y al Instituto Nicaragüense de Reforma Agraria, a elaborar respectivamente la normativa administrativa necesaria y complementaria para el mejor cumplimiento de las funciones y responsabilidades asignadas conforme lo dispuesto en la Ley y en la legislación vigente. Asimismo el INRA deberá hacer los estudios necesarios y elaborar una propuesta de reglamentación del Arto. 32 de la Ley, para su presentación a la Presidencia de la República.





[www.bitecsapega.com.ni](http://www.bitecsapega.com.ni)

**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**

*Tomado de La Gaceta N° 23 del mes de Febrero de 1996*

