

**COMISION NACIONAL DE CATASTRO**

Reg. No. 18579 – M. 1967643 – Valor C\$ 765.00

**NORMATIVA SOBRE CONSTANCIA CATASTRAL  
MUNICIPAL y CONSTANCIA DE DATOS  
CATASTRALES EN ZONAS NO CATASTRADAS****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 multifinancieros, 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.

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

**RESOLUCION 001/2006  
COMISION NACIONAL DE CATASTRO**

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

**Arto. 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:

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.

**Arto. 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.

**Arto. 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.

**Arto. 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.
- 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.

**Arto. 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 autoevaluó, 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 transcripción 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 grafica 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.

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

**Arto. 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.

**Arto. 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.

**Arto. 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.

**Arto. 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.

**Arto. 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 esta instancia la vía administrativa.

**Arto. 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.

**Arto.13** La Constancia de Datos Catastral Municipal contendrá los siguientes datos:

- Ubicación física del bien inmueble.
- Datos del propietario del bien inmueble.
- Datos Catastrales y/o SISCAT y Datos Registrales
- 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.

**Arto. 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:

- Un ejemplar para el notario autorizante.
- Un ejemplar que el Catastro Municipal, remitirá a la Dirección General de Catastro Físico de INETER.
- Un ejemplar que el Catastro Municipal remitirá a la Dirección de Catastro Fiscal.

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.

**Arto. 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 Catastro Municipal.

**Arto. 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, esta 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.

**Arto. 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.

**Arto. 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

1	LA TRINIDAD
2	LA SABANA
3	SAN JOSE DE CUSMAPA
4	TICUANTEPE
5	MATEARE
6	SAN FRANCISCO LIBRE
7	NANDASMO
8	SAN JUAN DE ORIENTE
9	LA CONQUISTA
10	DURIA
11	TEUSTEPE
12	WIWILI JINOTEGA
13	SAN SEBASTIAN DE YALI
14	SANTA MARIA DE PANTASMA
15	LA CONCORDIA
16	SEBACO
17	MATIGUAS
18	RIO BLANCO
19	SAN DIONISIO
20	ESQUIPULAS
21	MUY MUY
22	TERRABONA
23	PRINZAPOLKA
24	MULUKUKU
25	KUKRA HILL
26	EL TORTUGUERO
27	LA CRUZ DE RIO GRANDE
28	LA DESEMBOCADURA DE RIO GRANDE
29	PAI WAS
30	SAN JUAN DEL NORTH

## Municipios que están en Nivel 1 del SISCAT

1	CONDEGA
2	PUEBLO NUEVO
3	SAN NICOLAS
4	SAN JUAN DE LIMAY
5	SOMOTO
6	TOTOGALPA
7	PALACAGUINA
8	SAN LUCAS
9	TELPANCA
10	SAN JUAN DE RIO COCO
11	YALAGUINA
12	WIWILI NUEVA SEGOVIA
13	DIPHITO
14	EL BICARO
15	MOZONTE
16	MURRA
17	SANTA MARIA
18	MACUELIZO
19	EL REALBO
20	VILLANUEVA
21	SANTA ROSA DEL PEÑON
22	SAN RAFAEL DEL NORTE
23	CIUDAD DARIO
24	WASPAM
25	LAGUNA DE PERLAS
26	EL ALMENDRO
27	MORRITO

**Arto. 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	36	SAN JUAN DEL SUR
2	SAN FERNANDO	37	POTOSI
3	CIUDAD ANTIGUA	38	SAN JORGE
4	CHINANDIGA	39	TOLA
5	EL VIEJO	40	CARDENAS
6	CHICHIGALPA	41	MOYOGALPA
7	PUERTO MORAZAN	42	RILUN
8	POSOLTEGA	43	ALTAGRACIA
9	SOMOTILLO	44	BUENOS AIRES
10	SAN FRANCISCO DEL NORTE	45	CAMOAPA
11	SAN PEDRO DEL NORTE	46	SAN JOSE DE LOS REMATES
12	SANTO TOMAS DEL NORTE	47	SAN LORENZO
13	CINCO PINOS	48	SANTA LUCIA
14	EL SAUCE	49	ACOYAPA
15	LARRINAGA	50	SANTO DOMINGO
16	LA PAZ CENTRO	51	EL CORAL
17	TEJUCA	52	EL CUA
18	QUEZALGUAYQUE	53	SAN JOSE DE BOCA Y
19	EL JICARAL	54	EL TUMA - LA DALIA
20	ACHUAPA	55	SAN ISIDRO
21	VILLA CARLOS RONSECA	56	SAN RAMON
22	EL CRUCERO	57	RANCHO GRANDE
23	NINDIRI	58	PUERTO CABIZAS
24	MANANALIFE	59	SIUNA
25	LA CONCEPCION	60	BONANZA
26	TISMA	61	ROSITA
27	NIQUINOHOMO	62	WASILA
28	CATARINA	63	MUELLE DE LOS BUEYES
29	LA PAZ DE CARAZO	64	EL AYOTE
30	SAN MARCOS	65	SAN CARLOS
31	SANTA TERESA	66	EL CASTILLO
32	DOLORES	67	SAN MIGUELITO
33	EL ROSARIO		
34	NANDAIMI		
35	DIRIOMO		

**Arto. 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	DIRIAMBIA
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
26	CORN ISLAND
27	NUEVA GUINEA
28	EL RAMA

**Arto. 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.

**Arto. 21** La presente 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.).