INSTRUCTIVO
CERTIFICADO DE AVALÚO BIENES MUEBLES E INMUEBLES

Distinción:



1.Bienes Muebles:

Son muebles los bienes que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose por sí mismos, sea que solo se muevan por una fuerza externa, con excepción de las sean accesorias a los inmuebles.

art. 604 Cc.

2.Bienes Inmuebles:



Inmuebles por naturaleza: los bienes que se encuentran por si mismos inmovilizados, como el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman su superficie y profundidad.

3.Inmuebles por accesión:



Los bienes muebles que se encuentran realmente inmovilizados por adhesión al suelo, con tal que esta adhesión tenga el carácter de perpetuidad.

arts.598,599,600Cc.

Valoración

La Dirección General de Ingresos (DGI), a través de la Dirección de Catastro Fiscal, en calidad de instancia técnica estatal, es la encargada de efectuar los avalúos de los bienes muebles e inmuebles en todo el territorio nacional para fines tributarios, no tributarios y registrales.

art. 28 del Decreto 62 – 2005 de la Ley No 509 Ley General de Catastro.

En los casos de bienes sujetos a inscripción ante una oficina pública, la valoración se realizará tomando el precio de venta estipulado en la escritura pública o el valor del avalúo catastral, el que sea mayor.

núm.2 del art. 83 y núm. 4 del art. 87 de la LCT.

La alícuota de retención definitiva del IR de rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital a pagar, se liquidará de conformidad con la siguiente tabla:

Equivalente en córdobas del valor del bien en US$		Porcentaje aplicable
De	Hasta	%
0.01	50,000.00	1.00%
50,000.01	100,000.00	2.00%
100,000.01	200.000.00	3.00%
200,000.01	300,000.00	4.00%
300,000.01	400,000.00	5.00%
400,000.01	500,000.00	6.00%
500.000.01	A más…	7.00%

art. 87 LCT.

Tipos de trámites de avalúo catastral:

1. **Bienes Muebles:** trámite presencial o en línea (ingresando a la página www.dgi.gob.ni en “Avalúo en línea – BM”).

2. **Bienes Inmuebles:** trámite presencial.

Para los trámites presenciales, debe dirigirse en Catastro Central DGI o Administraciones de Renta del país.

Requisitos para generar avalúo catastral de Bienes Muebles:



1. Escritura de compraventa.
2. Circulación vehicular o Certificado para fines de tránsito, factura o póliza si fuera el caso.
3. Cédula de identidad del enajenante y adquiriente.
4. Fotocopia del carné de la CSJ (si el trámite es presentado por un abogado).
5. En caso de ser una tercera persona quien realice el trámite, presentar poder especial de representación y cédula de identidad.
6. Vehículos diplomáticos presentar documento de relaciones exteriores.

Chasis y/o motor de vehículo:



1. Presentar circulación y/o factura.
2. Escritura de compraventa del chasis y/o motor.
3. Circulación del vehículo a ensamblar.
4. Cédula de identidad del enajenante y adquiriente.
5. Si fuera el caso, presentar, los requisitos establecidos en el punto 4 y 5 del párrafo anterior.

El trámite es presencial en los siguientes casos:

1. Compraventa de vehículo siniestrado.
2. Compraventa de vehículo soportada con factura o póliza de otra persona.
3. Chasis a nombre e persona distinta a la que aparece en la circulación.
4. Chasis no encontrado en la Policía Nacional.
5. Cuando el fin del avalúo sea “Venta parcial”, ejemplo: rastra o remolque.
6. Compraventa de chasis/carrocería o motor.
7. Compraventa realizada por Bienes del Estado.

Requisitos para generar certificado de avalúo de Bienes Inmuebles:

1. Certificado catastral emitido por INETER para zonas catastradas.

2. Constancia Catastral Municipal en el caso de zonas no catastradas.

3. Escritura antecedente y/o certificado literal a manera de título actualizado y escritura actual.

4. Cédula del enajenante y del adquiriente. (en caso de ser: fallecida acta de defunción, menores de edad partida de nacimiento; extranjero pasaporte, cedula de residencia).

5. Poder especial notariado (en caso de terceros)

6. Fotocopia de carné de la CSJ (si el trámite lo presenta un abogado)

7. Solvencia Municipal.

8. Notificación de Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) actualizada.

9.Para tramites con el fin desmembración presentar plano topográfico aprobado por INETER.

10.Carta de no objeción para zonas costeras, fronterizas o de reserva.

11. Escritura de aclaración por área de construcción/desmembración.

12. En el caso que el nombre del enajenante o adquiriente aparezca escrito diferente en la escritura a inscribir con respecto a la identificación que brinde (cédula de identidad, pasaporte, partida de nacimiento, acta de defunción, Cédula de residencia) debe presentar declaración notarial de los nombres, o anexar la aclaración en la escritura a inscribir.

13. Correo electrónico y número telefónico del enajenante, adquiriente y persona que realiza el trámite.

Nota: En caso de ser una persona jurídica quien solicita un avalúo, además de los requisitos mencionados, deberá presentar número RUC actualizado, poder de Representación, cédula del Representante Legal y estar solvente con la Administración tributaria.

Certificado de Avalúo Catastral y Boleta de Información Tributaria.

Al generar el Certificado de Avalúo Catastral, en línea o presencial, se genera la Boleta de Información Tributaria (BIT) la cual, tiene una vigencia de treinta días, con esta, podrá pagar el valor del avalúo más el valor del timbre fiscal electrónico integrado, de forma presencial, en cualquiera de las sucursales bancarias del BAC, BDF, BANPRO, LAFISE, AVANZ y FICOHSA.



El pago de la BIT (Boleta de Información de trámite), también podrá cancelarla a través de la banca en línea con los bancos: BDF, FICOHSA, LAFISE Y BAC.

El Certificado de Avalúo Catastral, puede ser verificado en la página web www.dgi.gob.ni , en el icono "**Consulta de documento en línea**", opción "**Consulta Avalúo Catastral**".