

Información General

1. ¿Cómo nace Catastro Fiscal?

El conocimiento de lo que el Estado posee en su territorio y la dimensión real de sus recursos son la base fundamental para lograr una administración eficiente y eficaz.

Catastro y Recursos Naturales (C.R.N.) en Nicaragua, nacen como una inquietud del Gobierno existente en 1967, presidido por el Dr. Lorenzo Guerrero.

El Proyecto de Catastro comenzó oficialmente el 20 de Julio de 1967 y la movilización y organización se llevó a cabo durante los doce meses subsiguientes.

Así es que surge la Ley de Catastro e Inventario de Recursos Naturales, conforme el Decreto No. 139 publicado en "La Gaceta" Diario Oficial No. 92 del 28 de Abril de 1967. Desde 1968 a 1970 la División de Valuación de la C.R.N. se propuso metas y con esto obtuvo sus primeros frutos:

100,000 Valuaciones Urbanas
62,500 Valuaciones Rurales

A finales de 1975 se logra con el Instituto Geográfico Nacional (I.G.N.) hoy Instituto Nicaragüense de Estudio Territoriales (INETER) 181,672 parcelas delineadas.

Para el año de 1978, existía un archivo de 195,334 registros de propiedades valuadas distribuidas así:

116,605 Valuaciones Urbanas
78,729 Valuaciones Rurales

Estos datos hoy forman el archivo histórico de la Dirección de Catastro Fiscal y han servido de apoyo en las investigaciones para actualizar la base de datos de la propiedad de los Bienes Inmuebles a nivel nacional.

2. Qué hace el Catastro Fiscal

La División de Catastro Fiscal valora los bienes muebles e inmuebles para fines tributarios, aplicando el manual de valuación, tablas de valores y costos unitarios catastrales determinados para ese fin. Coordina la Comisión Nacional de Catastro (CNC) y presta asesoría a las municipalidades en materia de valuación de bienes. En tal sentido, Catastro Fiscal es un conjunto de actividades técnicas, jurídicas y administrativas que permiten facilitar el inventario de los recursos naturales y con ello generar ingresos tributarios.

El proceso de valuación permite conocer las ubicaciones precisas, especificaciones exactas de áreas, límites, propietario(s), entorno comunal o desarrollo económico y restricciones o

facilidades de acceso, para así emitir un avalúo con fines impositivos. Con este criterio se pretende administrar de forma eficiente los 134,373.47 km² que forman el Territorio Nacional de Nicaragua.

Catastro Fiscal es el único ente regulador para valorar propiedades urbanas y rurales. Esto permite a los contribuyentes legalizar y registrar apropiadamente sus propiedades en el Registro de la Propiedad Inmueble. Sin este proceso de valoración y pago del tributo, no será posible registrar la propiedad legalmente.

3. Funciones de la División de Catastro Fiscal

- Valorización de Bienes Inmuebles a través de investigaciones de mercado.
- Valorización de Bienes Muebles a través de valores de mercado establecidos por el North American Dealers Association (N.A.D.A.) y el Black Book (B.B.).
- Brindar asesoría e inspección en la aplicación de las tablas de valores para el cobro del Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.), a todas las municipalidades del país.
- Integrar y coordinar la Comisión Nacional de Catastro.
- Aprobar las tablas de costos y valores catastrales, a fin de actualizarlas.
- Evacuar consultas técnicas a las Administraciones de Rentas Departamentales sobre Bienes Muebles e Inmuebles.
- Evacuar consultas técnicas solicitadas por la Comisión Nacional de Catastro (C.N.C.), para resolver casos de reclamos a las municipalidades.
- Capacitar al personal de nuevo ingreso cuando son requeridos por la C.N.C. y las Administraciones de Rentas.
- Asesorar al Director General de Ingresos en materia de Bienes Muebles e Inmuebles.
- Coordinar los medios informáticos en su ámbito territorial.
- Apoyar a otras instituciones del estado (OTU, OTR, PGJ, OCI, CNRC, CLC y OOT) en las valuaciones de bienes muebles e inmuebles.

4. Marco Jurídico

Ley No. 339 "Ley Creadora de la Dirección General de Servicios Aduaneros y de reforma a la Ley Creadora de la Dirección General de Ingresos y su reglamento.

Ley N° 822, Ley de Concertación Tributaria, en su artículo 87, en cuanto a la transmisión de bienes muebles e inmuebles, sujetos a registro ante una oficina pública, según alícuotas que van del 1% al 4% sobre el I.R a las rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital.

5. Nuestro Compromiso

- Emitir las constancias de Avalúo Catastrales.
- Reflejar en nuestros archivos al nuevo propietario del Bien Inmueble.
- Determinar el valor catastral del bien inmueble.
- Investigar y aplicar apropiadamente el costo por metro cuadrado de construcción y desarrollo económico de la parcela a valorar.
- Entregar la Constancia de acuerdo a la tasa (valor que debe pagar el contribuyente en la Administración de Rentas y/o Bancos) que establece la Dirección General de Ingresos.
- Resguardar de manera segura los datos de los Bienes Inmuebles de los ciudadanos, sean estos nacionales o extranjeros.
- Asistir y asesorar a los contribuyentes y usuarios de Catastro Fiscal.
- Reducir los tiempos de espera en atención al contribuyente, con el fin de promover una administración eficiente y eficaz.
- Atender los reclamos de Avalúos Catastrales emitidos, cuando los interesados están en desacuerdo.

6. Proyecciones de Futuro

1. Planeación estratégica del desarrollo Urbano y Rural
2. Construcción del Edificio Central que permita mejorar la atención al contribuyente.
3. Crear archivo electrónico de la base de datos de Bienes Inmuebles a nivel Nacional.
4. Actualización de mapas catastrales geo referenciados.
5. Crear la red de consulta de los bienes inmuebles a nivel de todas las Administraciones de Rentas.

7. Enlaces Institucionales

Instituto de Estudios Territoriales (INETER)
Registro Público de la Propiedad Inmueble
Ministerio Agropecuario y Forestal (MAG-FOR)
Instituto de Fomento Municipal (INIFOM)
Alcaldías a Nivel Nacional