

**Decreto Núm. 154/1.984, de fecha 8 de Agosto, por el que se Aprueba el Reglamento de Aplicación del Decreto-Ley Núm. 8/1.984, de fecha 3 de Mayo, por el que se Transfiere al Estado la Propiedad de las Fincas Rústicas y Urbanas Abandonadas por los Extranjeros en la República de Guinea Ecuatorial.**

Visto lo dispuesto en el párrafo 2º del Artículo 3º del Decreto-Ley Núm. 8/1.984, de fecha 3 de Mayo, por el que se Transfiere al Estado la Propiedad de las Fincas Rústicas y Urbanas Abandonadas por los Extranjeros en la República de Guinea Ecuatorial, se dicta el presente Reglamento de Aplicación para determinar el modo y las formalidades con las que el Estado ejerce las facultades establecidas en el referido Decreto-Ley.

En su virtud, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión celebrada el día 2 de Agosto de 1.984;

#### **DISPONGO:**

**Artículo Único.** Se Aprueba el Reglamento de Aplicación del Decreto-Ley Núm. 8/1.984, de fecha 3 de Mayo, por el que se Transfiere al Estado la Propiedad de las Fincas Rústicas y Urbanas Abandonadas por los Extranjeros en la República de Guinea Ecuatorial.

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en Malabo, a ocho días del mes de Agosto del año mil novecientos ochenta y cuatro.



### **REGLAMENTO DE APLICACIÓN DEL DECRETOLLEY NÚM. 8, DE FECHA 3 DE MAYO DE 1.984.**

#### **CAPÍTULO I DE LAS DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.** El presente Reglamento de Aplicación se establece para desarrollar y dar cumplimiento a lo previsto en el Artículo 3, párrafo 2 del Decreto-Ley N° 8/1.984, de fecha 3 de

Mayo, por el que se Transfiere al Estado la Propiedad de las Fincas Rústicas y Urbanas Abandonadas por los Extranjeros en la República de Guinea Ecuatorial.

**Artículo 2.** Se entiende por Bienes Abandonados las Fincas Rústicas y Urbanas que, siendo registralmente Propiedad de un Extranjero, no se hallan debidamente en plena explotación por sí o por su representante legal, durante el periodo de tiempo comprendido entre el 5 de Marzo de 1.969 al 3 de Mayo de 1.984.

**Artículo 3.** A efectos de lo establecido en el Artículo anterior, se entiende por no hallarse debidamente en explotación, las Fincas tanto Rústicas como Urbanas cuando:

#### **a) En cuanto a Bienes Rústicos:**

1. Cuando siendo susceptible de utilización agraria, se encuentren incultas.
2. Cuando no exista Capital fijo invertido de acuerdo a la Ley de Inversión del Capital Extranjero.
3. Cuando a pesar de estar sujetas a alguna forma de explotación, no alcanzan los niveles mínimos de aprovechamiento a los niveles medios de producción.

#### **b) En caso de Bienes Urbanos:**

Cuando los propietarios o sus representantes legales no hayan satisfecho durante el tiempo determinado en el Artículo anterior, los impuestos pendientes de resarcir al Estado, Provincia o Municipio, debidamente comprobados, así como los recargos legales que hubieren lugar, el importe correspondiente a la reparación de daños y perjuicios ocasionados a la economía nacional por su mantenimiento y declaración de la inversión a efectuar para la explotación de dichas fincas, debidamente acreditado mediante Certificación del Banco de Guinea Ecuatorial.

**Artículo 4.** 1. Se transfiere la titularidad del Derecho de Propiedad de los Bienes Abandonados a favor del Estado de Guinea Ecuatorial, que se inscribe como titular registral, y que podrá legalmente ejercer sobre ellos todas las facultades contenidas en el Derecho Real de Dominio.

2. Las facultades del Derecho Real de Dominio expresadas en el párrafo anterior se entienden por la facultad de vender, ceder, hipotecar, arrendar, administrar y cuantos actos y acciones que las Leyes confieren al propietario inscrito.

3. El modo y las formalidades con las que el Estado ejercerá las facultades anteriores, son, entre otras, las siguientes:

- **Por expediente administrativo que se concluirá mediante:**

- a) Concesión directa
- b) Subasta Pública.

- **Por los demás medios y modos que determinan las Leyes.**

**Artículo 5.** Al inscribir estos bienes a favor de terceros, los Registradores de la Propiedad, para salvar el principio registral de trato sucesivo, invocarán el Decreto-Ley N° 8/1.984, de fecha 3 de Mayo, así como el presente Reglamento de Aplicación.

**Artículo 6.** Se reconoce la propiedad de todos los ecuatoguineanos que, mediante adjudicación directa del Presidente de la República y previo pago al Tesoro Nacional, adquirieron con anterioridad algunos de los Bienes Abandonados.

**Artículo 7.** Se anula totalmente y queda sin ningún efecto registral todo acto jurídico celebrado con posterioridad al 5 de Marzo de 1.969 por el propietario registral de un bien abandonado a favor de terceros, quienes tendrán preferencia a adaptar su situación a este Reglamento de Aplicación y su Decreto-Ley.

## CAPÍTULO II

### DE LAS FORMAS, REQUISITOS Y CONDICIONES

**Artículo 8.** Tienen carácter de Bienes Patrimoniales aquellos cuya titularidad de Derecho de Propiedad ha sido transferido al Estado, pudiendo éste utilizarlos para sí, Provincia o Municipio, o cederlos a terceros particulares con o sin transferencia de dominio.

**Artículo 9.** Las Fincas Rústicas objeto de este Reglamento, se cederán a terceros en unidades mínimas de CINCUENTA (50) HECTÁ-

REAS, pudiendo ser cedidas en superficies superiores cuando el solicitante reúna las condiciones establecidas en este Reglamento de Aplicación.

**Artículo 10.** Las Empresas o Sociedades que están debidamente explotando una finca rústica se entenderán con el Estado mediante la formalización de un Acto o Contrato que mejor convenga a sus intereses.

Dicho Acto o Contrato se formalizará únicamente con relación a la superficie que explotan real y debidamente.

**Artículo 11.** Para solicitar esos bienes abandonados se requiere:

a) **Con relación a los Bienes Urbanos y Rústicos cuya superficie no exceda de 50 hectáreas:**

- Ser ecuatoguineano
- Acreditar mediante documentos la capacidad económica para poner en marcha la explotación.

b) **Con relación a Bienes Rústicos cuya superficie exceda de 50 hectáreas:**

- Ser ecuatoguineano
- Acreditar, mediante documentos, la capacidad económica para poner en marcha la explotación.
- Disponer de suficiente mano de obra.

**Artículo 12.** El Extranjero que desee solicitar alguno de los Bienes Abandonados, deberá cumplir con las condiciones siguientes:

- a) Someterse a las disposiciones de la Ley de Inversión de Capital Extranjero.
- b) Disponer de la capacidad económica para poner en explotación la finca solicitada, mediante certificación de algún Bando Comercial Nacional o del Banco Emisor, según tenga o no arraigo económico en el País.

## CAPÍTULO III DEL PROCEDIMIENTO

**Artículo 13.** Las solicitudes para la adecuación en propiedad o en arrendamiento de los Bienes

Abandonados, se dirigirán a la Presidencia del Gobierno.

**Artículo 14.** A las instancias habrán de acompañarse:

1. Fotocopia de un documento que acredite la personalidad y nacionalidad del solicitante.
2. Documento o Aval Bancario acreditativo de disponer de capacidad suficiente para poner en marcha la explotación.
3. Certificado Literal del Registro de Propiedad.
4. Relación avalada por el Ministerio de Trabajo del número de trabajadores que posee el solicitante, en el caso de explotaciones superiores a 50 hectáreas.
5. Plan o Memoria Explicativa de la Explotación.

**Artículo 15.** Los extranjeros que deseen solicitar las Fincas Rústicas, acompañarán a la instancia los documentos exigidos en el Artículo anterior, una Certificación del Ministerio de Planificación y Desarrollo Económico acreditativa de la inversión a realizar en las mismas.

**Artículo 16.** La Presidencia del Gobierno, recibida una solicitud documentada de conformidad con los Artículos anteriores, remitirá el expediente a informe del Ministerio de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo o al Ministerio de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural, según se refiere a un bien urbano o rústico respectivamente.

**Artículo 17.** El Ministerio que corresponda, verificados todos los extremos contenidos en el expediente, evacuará al preceptivo informe que, en caso de ser positivo, contendrá la valoración del bien que se trate, expresando el precio de adquisición a título de dueño o de renta.

**Artículo 18.** El Presidente de la República, recibido un expediente con informes positivos, dictará de conformidad con él, una Resolución que, de acuerdo a la Ley Hipotecaria, tendrá carácter de Documento Público con acceso directo al Registro de la Propiedad.

**Artículo 19.** Los Ministerios de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo; Agricultura, Ganadería

y Desarrollo Rural; Justicia y Culto; Finanzas, Planificación y Desarrollo Económico, velarán por el exacto cumplimiento de lo dispuesto en el presente Reglamento de Aplicación.

**Artículo 20.** El presente Reglamento entrará en vigor a partir de su publicación en los Medios Informativos Nacionales.

**Artículo 21.** Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Reglamento de Aplicación.

\* \* \*

**Decreto Núm. 10/2.011, de fecha 20 de Enero, por el que se aprueba la Base de Precios de Obras del Estado en la República de Guinea Ecuatorial.-**

Las infraestructuras constituyen el acervo físico y material que sirve de soporte para el desarrollo económico y social de las naciones. Ningún País puede desarrollarse económica y socialmente de forma integral si no desarrolla sus infraestructuras.

El Gobierno consciente de esta realidad adoptó en la Segunda Conferencia Económica Nacional la aplicación de esta estrategia clave para alcanzar el desarrollo económico integral y la lucha contra la pobreza.

Para el cumplimiento de dicha estrategia, el Gobierno está ejecutando importantes obras de construcción en todos los rincones del ámbito nacional.

El Ministerio de Obras Públicas e Infraestructuras, Departamento Encargado de Materializar la Política del Gobierno en este Sector viene constatando que, en los últimos años, los presupuestos que presentan las empresas que operan en el País, muchas no se ajustan a los precios reales de las unidades de obras, así como la disparidad de criterios a la hora de presentar dichos presupuestos a la administración, todo ello por falta de un instrumento regulador de precios.

Esta situación ha dado lugar a una proliferación de partidas alzadas en los presupuestos de ejecución material, subida exorbitante de costes en las unidades de obras y, consecuentemente el aumento excesivo de la inversión pública en el sector de infraestructuras. Por otro lado, se constata también, la descripción incompleta de conceptos de unidades de obras y de precios descompuestos como elemento básico y justificativo de un presupuesto bien elaborado.

En su virtud, a propuesta del Ministerio de Obras Públicas e Infraestructuras, previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión celebrada el día 12 de Noviembre de del año dos mil diez.

### **DISPONGO:**

**Artículo 1.** Se aprueba la Base de Precios de Obras del Estado en la República de Guinea Ecuatorial, en anagrama (BPOEGE/2.010), y será de aplicación íntegra en todas las fases de Ejecución de los proyectos de obras del Estado, de sus Entidades Autónomas y de Participación del Estado.

**Artículo 2.** La Base de Precios de Obras del Estado en Guinea Ecuatorial (BPOEGE/2.010) es una estructura de conceptos y precios para la construcción en general: edificación, obra civil, urbanización y carreteras, entre otras.

**Artículo 3.** La Base de Precios de Obras del Estado en Guinea Ecuatorial tiene por objeto:

- a) Disponer de un Instrumento Legal que facilita el control y seguimiento de la ejecución de obras del Estado, desde el inicio hasta el final.
- b) Unificar criterios técnicos y económicos para la elaboración de los presupuestos de ejecución material y de contrata de las Obras del Estado y sus Entidades Autónomas y Empresas de Participación del Estado en la República de Guinea Ecuatorial.
- c) Facilitar la toma de decisiones en el momento de adjudicar las obras del Estado.
- d) Facilitar la redacción de proyectos con un programa estándar de mediciones y presupuestos.

- e) Servir de guía de consulta a través de archivos informáticos legibles por aplicaciones específicas.

**Artículo 4.** La Base de Precios de Obras del Estado en Guinea Ecuatorial (BPOEGE/2010) tiene la siguiente estructura:

- a) Precios de la Mano de Obra, representado por la letra **O**.
- b) Precios de la Maquinaria y Medios Auxiliares, representado por la letra **M**.
- c) Precios Simples de los Materiales, por la letra **P**.
- d) Precios Auxiliares, por la letra **A**, y
- e) Precios Descompuestos, representado por la letra **D**.
- f) Precios descompuestos de la Edificación, representado por la letra **E**.
- g) Precios descompuestos de Urbanización y obras civil, representado por la letra **U**.
- h) Precios descompuestos de Seguridad y Salud, representado por la letra **S**.
- i) Precios descompuestos de Control, Calidad y Ensayos, representado por la letra **C, y**
- j) Precios descompuestos de recogida y gestión de residuos, representado por la letra **G**.

**Artículo 5.** El Precio de la Mano de Obra es el coste unitario horario de la mano de obra cualificada y no cualificada en condiciones de aplicación en obra, expresado por su importe total.

Existen tres tipos de la mano de obra:

**1. Precio Mano de Obra Salarial.** Se halla calculado en los precios descompuestos de la Base de Precios y se aplica a los trabajadores de categorías siguientes:

- a) Encargado de Obra
- b) Capataz
- c) Oficial de Primera
- d) Oficial de Segunda
- e) Ayudante
- f) Peón Especializado
- g) Peón Ordinario, y
- h) Maquinista o Conductor.

**2. Precio Mano de Obra por Oficios.** Se halla calculado en los precios descompuestos de la Base de Precios y se aplica a los Obreros Cualificados siguientes:

- a) Encofradores
- b) Gruitas
- c) Herreros
- d) Cerrajeros
- e) Carpinteros
- f) Fontaneros-Calefactores
- g) Electricistas
- h) Pintores
- i) Jardineros
- j) Soldadores
- k) Montadores
- l) Canteros
- m) Instaladores
- n) Auscultadores de obras.

**3. Precio de Mano de Obra Especializada.** Se halla calculado en los precios descompuestos de la Base de Precios y se aplica a los Técnicos de las titulaciones siguientes:

- a) Ingeniero
- b) Arquitecto
- c) Topógrafo
- d) Especialista en restauración
- e) Geólogo
- f) Arquitecto Técnico
- g) Delineante
- h) Técnico en Gestión ambiental
- i) Técnico informático.

**Artículo 6. Precio de Maquinaria y Medios Auxiliares.** Es el coste unitario de maquinaria en condiciones de aplicación en obras, expresado por su importe total. Se halla calculado en la Base de Precios de Obras del Estado y se aplica a la maquinaria siguiente:

- a) Maquinarias de bombeo
- b) Maquinarias de elevación
- c) Maquinarias de fabricación
- d) Maquinaria de pilotaje
- e) Maquinaria de movimiento de tierras y fresado
- f) Maquinaria de perforación y aire comprimido
- g) Maquinaria de transporte
- h) Maquinaria de extendido y compactación
- i) Maquinaria agroforestal y jardinería
- j) Maquinaria auxiliar
- k) Maquinaria de taller
- l) Medios auxiliares y
- m) Maquinaria de conservación de carreteras.

**Artículo 7. Precios Simples.** Constituyen el coste unitario del material en condiciones de aplicación en la obra, expresado por su importe total. Estos precios se hallan calculados en la Base de Precios y se aplican al conjunto de los materiales siguientes:

1. Materiales básicos
2. Red de saneamiento
3. Materiales para estructura
4. Revestimientos, placas y paneles
5. Materiales para cubiertas
6. Materiales impermeabilizantes
7. Materiales aislantes
8. Pavimentos
9. Alicatados y chapados
10. Prefabricados y remates
11. Carpintería de madera
12. Carpintería de aluminio y PVC
13. Cerrajería
14. Vidriaría y traslúcidos
15. Electricidad
16. Iluminación
17. Fontanería, abastecimiento y evacuación
18. Aparatos Sanitarios, grifería y accesorios
19. Instalaciones de gas y aire comprimido
20. Calefacción
21. Aire acondicionado y ventilación
22. Audiovisuales y elevación
23. Instalaciones de protección
24. Pinturas
25. Pavimentos peatonales
26. Redes de agua, riego y fuentes
27. Semaforización, señalización y telefonía
28. Corrección medioambiental y jardinería
29. Mobiliario de edificación, urbano y juegos infantiles
30. Instalaciones deportivas
31. Seguridad y salud
32. Control de calidad y ensayos
33. Equipamientos
34. Rehabilitación precios simples y
35. Gestión de residuos.

**Artículo 8. Precios Auxiliares.** Constituyen el coste de una unidad de mezcla o conjunto de materiales y operaciones que por sí misma no constituyen una unidad de obra. Se hallan calculados en la Base de Precios y se aplican a los siguientes materiales:

1. Pastas y lechadas
2. Morteros

3. Hormigones
4. Encofrados y Apeos.

**Artículo 9. Precio Descompuesto.** Constituye el coste de una unidad de obra en la que se detalla su descomposición. Se especificarán los costes directos e indirectos, detallando las cantidades de materiales que integran la unidad de obra, los rendimientos horarios de mano de obra y maquinaria necesarios para su realización, las cantidades de conceptos auxiliares integrados en la unidad de obra, los precios simples, costes horarios y precios auxiliares.

Estos precios se hallan calculados en la Base de Precios y se aplican a los siguientes capítulos:

1. Edificación
2. Urbanización y obra civil
3. Seguridad y Salud
4. Control de calidad y ensayos
5. Recogida y gestión de residuos.

**Artículo 10.** Las definiciones que aparecen en los incisos letrados y numéricos de los artículos 5, 6, 7, 8 y 9, respectivamente, en el presente Decreto, se descomponen sucesivamente en elementos cada vez más simples y son los que llamamos **CONCEPTOS**.

Cada Concepto puede formar parte de la descomposición de otros, con los que queda asociado mediante una relación.

Una relación indica que un Concepto, llamado superior, tiene en su descomposición otro/s concepto/s, llamado/s inferior/es. Los conceptos se clasifican, según las definiciones siguientes:

**1. Concepto Raíz.** Es la unidad superior que en su descomposición agrupa a otras inferiores.

**2. Capítulo.** Es el Concepto que agrupa otros conceptos para ver su importe agregado o para facilitar las búsquedas.

**3. Subcapítulo.** Es el concepto cuyos superiores son los Capítulos.

**4. Partida.** Es el concepto de la unidad de obra que se mide, contrata y se certifica por separado.

**5. Auxiliar.** Es el concepto que reúne una de las cuatro naturalezas básicas anteriores y que está descompuesto.

**6. Básico.** Es el concepto que reúne una de las cuatro naturalezas básicas anteriores y que no está descompuesto.

**Artículo 11.** El Sistema de Unidades de Medida que se adopta en la Base de Precios de Obras del Estado en Guinea Ecuatorial es el Sistema Internacional de Pesas y Medidas.

**Artículo 12.** Todo Contratista que presente presupuestos de obras del Estado, deberá utilizar la descripción de conformidad con los precios establecidos en la Base de Precios.

**Artículo 13.** Mientras dure la elaboración de las Normativas Técnicas de la Construcción, la presente Base de Precios de Obras del Estado se sujetará subsidiariamente a las Normativas Técnicas Europeas.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA:**

Se faculta al Ministerio de Obras Públicas e Infraestructuras, dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la mejor aplicación del presente Decreto.

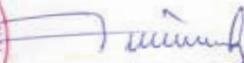
#### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA:**

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

#### **DISPOSICIÓN FINAL:**

El presente Decreto entrará en vigor a partir de su publicación en los Medios Informativos Nacionales y en el Boletín Oficial del Estado.

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en la Ciudad de Malabo, a veinte días del mes de Enero del año dos mil once.

POR UNA GUINEA MEJOR,  
  
-OBIANG NGUEMA MBASOGO-  
PRESIDENTE DE LA REPUBLICA.