

**GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO  
PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD (PRODEP)**

---

**MANUAL TÉCNICO DE OPERACIONES**

**REGULARIZACIÓN SISTEMÁTICA DE PARCELAS  
URBANAS Y RURALES  
DEMARCACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE ÁREAS PROTEGIDAS  
DEMARCACIÓN Y TITULACION DE TIERRAS DE COMUNIDADES  
INDÍGENAS**

---

**Versión 2**

Octubre 2002

## ÍNDICE

<b>I. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>4</b>
1. EL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD (PRODEP) .....	4
2. ORGANIZACIÓN EJECUTIVA DEL PROYECTO.....	5
3. OBJETIVOS DEL PRESENTE MANUAL.....	6
<b>II. MANUAL DE REGULARIZACIÓN SISTEMÁTICA DE PARCELAS URBANAS Y RURALES DE LOS DEPARTAMENTOS DE CHINANDEGA, ESTELÍ Y MADRIZ.....</b>	<b>7</b>
<b>1. LAS TAREAS PREPARATORIAS .....</b>	<b>8</b>
A. RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN Y CONFORMACIÓN DE LAS BASES DE DATOS .....	8
1. - Base de Datos del Registro Público.....	9
2. - Base de Datos de Catastro.....	10
3. - Base de datos de la Intendencia de la Propiedad.....	11
4. - Bases de Datos de Catastro Municipal.....	12
B. CAPACITACIÓN: .....	13
C. REFORMAS LEGALES E INSTITUCIONALES REQUERIDAS PARA LA REGULARIZACIÓN .....	14
D. DEMARCACIÓN DE LAS ÁREAS PROTEGIDAS .....	15
E. ACTIVIDADES PREPARATORIAS EN LAS COMUNIDADES INDÍGENAS.....	16
F. DENSIFICACIÓN DE LA RED GEODÉSICA .....	16
G. TOMA DE IMÁGENES Y ELABORACIÓN DE ORTOFOTOMAPAS Y/O ESPACIOMAPAS.....	17
H. DEFINICIÓN DE LÍMITES MUNICIPALES .....	18
I. DEFINICIÓN DE LÍMITES DE LOS CENTROS URBANOS.....	19
J. REDACCIÓN DE MANUALES TÉCNICOS .....	20
<b>2. CAMPAÑA DE PROMOCIÓN Y DE PUBLICIDAD .....</b>	<b>21</b>
<b>3. BARRIDO CATASTRAL .....</b>	<b>22</b>
A. ORGANIZACIÓN Y COORDINACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DEL BARRIDO .....	23
B. LA EJECUCIÓN DEL BARRIDO.....	24
A. PERSONAL NECESARIO DURANTE LA EXPOSICIÓN PÚBLICA .....	30
B. DOCUMENTOS PUESTOS EN EXPOSICIÓN PÚBLICA .....	31
C. DESARROLLO DE LA EXPOSICIÓN PÚBLICA .....	32
D. DECISIONES DESPUÉS DE LA EXPOSICIÓN PUBLICA .....	32
<b>5. SANEAMIENTO Y LEGALIZACIÓN DE PROPIEDADES .....</b>	<b>33</b>
A. DIAGNOSTICO.....	33
B. PLAN DE SANEAMIENTO Y LEGALIZACIÓN .....	34
C. SANEAMIENTO Y LEGALIZACIÓN DE PARCELAS URBANAS Y RURALES.....	35
C.1. SANEAMIENTO LEGAL DE PROPIEDADES RURALES .....	36
C.2. SANEAMIENTO LEGAL DE PROPIEDADES URBANAS .....	38
<b>6. SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACIÓN DE CATASTRO Y REGISTRO (SHICAR).....</b>	<b>38</b>
<b>7. ENTREGA DE DOCUMENTOS LEGALES INSCRITOS.....</b>	<b>39</b>
<b>III. MANUAL DE DEMARCACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LA ÁREAS PROTEGIDAS .....</b>	<b>40</b>
<b>1. PRIMERA FASE.....</b>	<b>40</b>
A. ACTIVIDADES PREPARATORIAS.....	40

B.	DEFINICIÓN PRELIMINAR DE LÍMITES.....	41
C.	ELABORACIÓN DE PLAN DE MANEJO.....	41
D.	DEFINICIÓN DE LÍMITES DEL ÁREA PROTEGIDA.....	43
E.	APROBACIÓN DE LÍMITES.....	44
<b>2.</b>	<b>SEGUNDA FASE.....</b>	<b>44</b>
A.	ELABORACIÓN DE LA CARTOGRAFÍA PARA EL AMOJONAMIENTO DEL ÁREA PROTEGIDA..	44
B.	DEFINICIÓN DE LOS TIPOS Y NÚMERO DE SEÑALES A UTILIZAR.....	45
C.	SEÑALAMIENTO, ROTULACIÓN Y AMOJONAMIENTO DEL ÁREA PROTEGIDA.....	46
D.	GEOREFERENCIACIÓN DE MOJONES Y ELABORACIÓN DE LA CARTOGRAFÍA FINAL.....	46
<b>3.</b>	<b>TERCERA FASE.....</b>	<b>47</b>
A.	IMPLEMENTACIÓN DE PLANES DE MANEJO.....	47
B.	COMUNICACIÓN SOCIAL Y EDUCACIÓN AMBIENTAL.....	48
<b>IV.</b>	<b>MANUAL PARA LA DEMARCACIÓN Y TITULACIÓN DE LAS TIERRAS DE LAS COMUNIDADES INDÍGENAS Y ÉTNICAS DE LA COSTA ATLÁNTICA.....</b>	<b>49</b>
<b>1.</b>	<b>DIAGNÓSTICO.....</b>	<b>49</b>
A.	RECOLECCIÓN DE LA INFORMACIÓN CON LA COMUNIDAD:.....	50
B.	ESTUDIOS BASADOS EN LA NARRATIVA.....	50
C.	ESTUDIOS DE VERIFICACIÓN.....	51
D.	CARTOGRAFÍA PRELIMINAR DEL DIAGNÓSTICO.....	51
<b>2.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.....</b>	<b>52</b>
A.	CAPACITACIÓN DE MEDIADORES:.....	52
B.	INFORMACIÓN A LAS PARTES Y DESIGNACIÓN DE REPRESENTANTES.....	53
C.	REUNIONES DE CONCERTACIÓN.....	53
<b>3.</b>	<b>DEMARCACIÓN FÍSICA.....</b>	<b>54</b>
A.	ELABORACIÓN DE CARTOGRAFÍA DEFINITIVA.....	54
B.	AMOJONAMIENTO.....	55
<b>4.</b>	<b>TITULACION.....</b>	<b>55</b>
	<b>ANEXOS.....</b>	<b>56</b>

## **I. INTRODUCCIÓN**

### **1. EL PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD (PRODEP)**

El Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad tiene como objetivo principal apoyar el mejoramiento de la seguridad de la tenencia de la tierra en los departamentos de Chinandega, Estelí y Madriz, mediante la aplicación de una nueva metodología de ordenamiento de los derechos de la tierra de forma sistemática y masiva. Este proceso incluye la creación y/o actualización del catastro, la demarcación de Áreas Protegidas, la formulación e implementación de planes de manejo de las mismas, la implementación de acciones de saneamiento legal y titulación de propiedades rurales y urbanas así como la vinculación de los procesos del Catastro Físico y del Registro Público de la Propiedad en un Sistema Integrado de Información Catastral y Registral (SIICAR).

En los tres departamentos, la actividad de PRODEP como proyecto piloto, estará dirigida a la regularización de las zonas rurales incluyendo las ciudades medianas y las pequeñas zonas urbanas (caseríos, poblados, minifundios, etc.), excluyendo los cuatros principales centros urbanos (Chinandega, El Viejo, Estelí y Somoto).

Además se llevará a cabo la demarcación, titulación y el registro de las comunidades indígenas y étnicas seleccionadas en las Regiones Autónomas del Atlántico (RAAN y RAAS), donde los reclamos indígenas predominan así como los reclamos comunales de las poblaciones garífonas y criollas y de los propietarios individuales.

Los organismos o instituciones que intervienen en el proceso de regularización de las tierras son:

La Intendencia de Propiedad (Cuantificación e indemnización de propiedades, revisión de asignaciones de tierras, lotificaciones y viviendas urbanas, titulación en el área urbana y rural y titulación de tierras de comunidades indígenas);

El Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales /INETER (Catastro físico de las propiedades: Mapeo y registro de ubicación de linderos de la propiedad y registros de la localización de la propiedad y sus límites);

La Corte Suprema de Justicia /Registros de la Propiedad (registro de derechos inmobiliarios); y Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos /DIRAC (instancia de la CSJ que apoya la resolución de conflictos de la propiedad derivados de la aplicación de las leyes 85, 86, y 88 u otros, a través de mecanismos de mediación y arbitraje);

Ministerio de Agricultura, Ganadería y Forestal, MAGFOR /La Unidad de Políticas de la Tierra (análisis y formulación de políticas de tierras, monitoreo y arreglos participativos);

Ministerio del Ambiente y Recursos Naturales, MARENA /Dirección General de Áreas Protegidas (demarcación y consolidación de áreas protegidas);

Los Consejos Regionales de la Costa Atlántica (demarcación, mediación de conflictos, registro de comunidades, etc);

Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal, (INIFOM) (desarrollo de la capacidad local de las municipalidades);

Alcaldías Municipales de la zona del Proyecto (participan sobre la base de sus competencias en las actividades de regularización de las parcelas).

## **2. ORGANIZACIÓN EJECUTIVA DEL PROYECTO**

El proyecto es conducido por una instancia de máximo nivel denominada Consejo Superior Institucional, CSI integrado por los Ministros y/o Directores de las instituciones participantes y ejecutoras en el Proyecto. Esta instancia funcionará en el ámbito nacional y tendrá como responsabilidad garantizar las políticas sobre uso, distribución y tenencia de la tierra y garantizar la participación institucional en el diseño e implementación del PRODEP. Ver documento “Project Appraisal Document PAD”

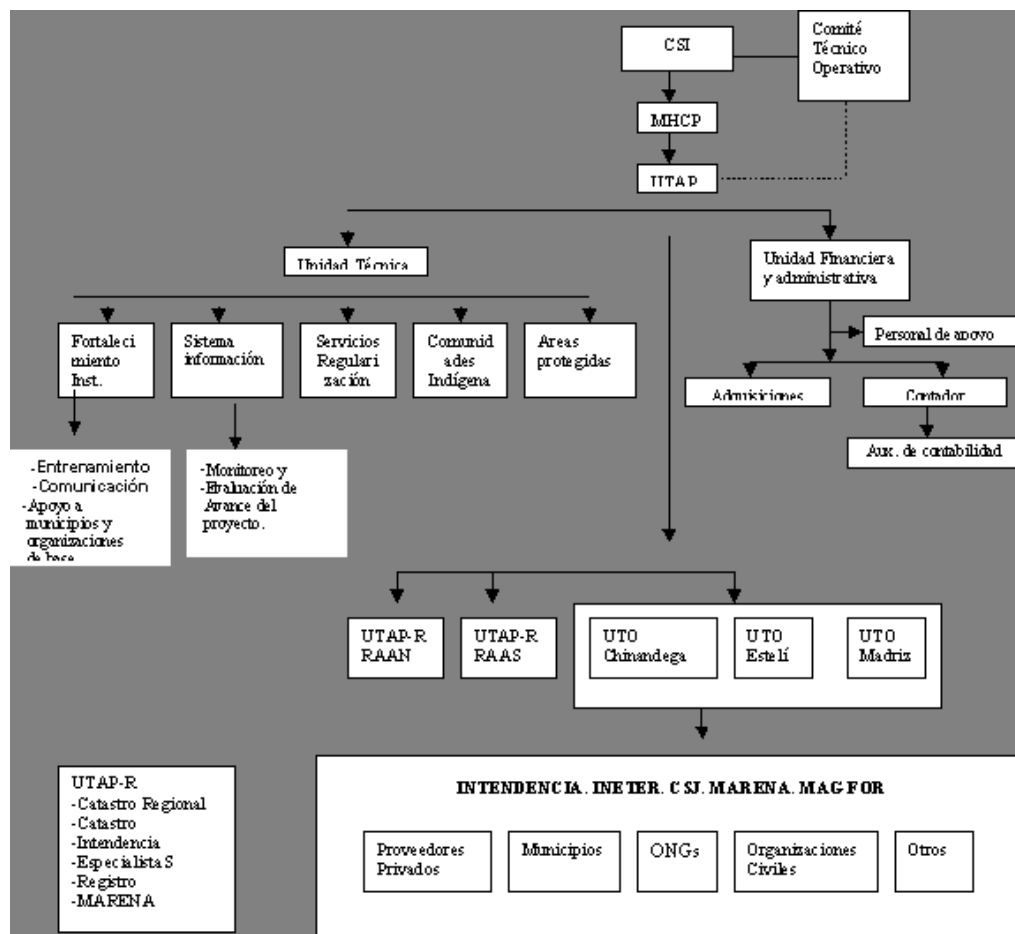
Asimismo, el Consejo cuenta con el apoyo de un Comité Técnico Operativo, CTO integrado por los representantes de cada una de las instituciones participantes y será el encargado de tomar las decisiones técnicas para la implementación del Proyecto.

La administración de los recursos y la coordinación de la ejecución del proyecto están a cargo de la Unidad Técnica Administrativa del Proyecto (UTAP).

La UTAP ejerce con autonomía la gerencia integral de todo los componentes del Proyecto (normar, dirigir, administrar, asesorar, coordinar, planificar, supervisar y evaluar), sin menoscabo de la autonomía que tienen las organizaciones del segundo nivel para implementar eficiente y eficazmente sus respectivos componentes; no obstante la UTAP cuenta con un marco de arreglos institucionales y normas que señalen con absoluta claridad los mecanismos de relación y coordinación interinstitucional, así como las correspondientes obligaciones, funciones y responsabilidades que los organismos descentralizados o autónomos tienen respecto a la UTAP durante la vigencia del Proyecto.

En su organización tal como puede apreciarse en el organigrama, la UTAP cuenta con un Coordinadora General, la Gerencia Administrativa Financiera y la Gerencia Técnica.

El Proyecto formará en cada Departamento, como dependencia de la UTAP, una Unidad Técnica Operativa (UTO) y en las Regiones Autónomas una Unidad Técnica Administrativa Regional UTAP-R. Las UTOs y UTAP- R serán las encargadas de asegurar en los Departamentos y las Regiones Autónomas, el monitoreo, supervisión y control de calidad de las actividades del proyecto. Las UTOs además serán las encargadas de coordinar las actividades de campo y el proceso de saneamiento y legalización de la propiedad.



Se contempla que la supervisión de las obras pueden ser realizadas por empresas privadas y por otras modalidades con consultorias puntuales, o por los recursos propios de las instituciones, cuando no sean juez y parte. Con respecto a la supervisión con recursos locales, el Proyecto apoyará el fortalecimiento de las instituciones ejecutoras a través del desarrollo de procedimientos y capacitación del personal especializado de las instituciones encargados de la supervisión y control de calidad en las distintas actividades del proyecto, incluyendo las especificaciones técnicas y cumplimiento de los términos de referencia.

En el caso particular de las UTAP-R serán responsables además, de administrar los recursos financieros asignados para el componente indígena. Ver organigrama a continuación

### 3. OBJETIVOS DEL PRESENTE MANUAL

Describir la metodología, los procedimientos, los actores (responsables y ejecutores), la coordinación entre los actores, la indicación de plazos indicativos de ejecución, los insumos y productos, para la ejecución de Regularización de la propiedad, tanto para las zonas catastradas, y no catastradas, la Demarcación de las áreas protegidas y la Demarcación de las comunidades indígenas.

El presente Manual Técnico de Procedimientos se encuentra dividido en tres partes:

1. El Manual de Regularización Sistemáticas de las propiedades urbanas y rurales.
2. El Manual de Demarcación y Consolidación de de Areas Protegidas.
3. El Manual de Demarcación y Titulación de Tierras Indígenas.

Para su elaboración se tomaron como base o fundamento:

1. El Flujograma de Regularización
2. Los manuales técnicos individuales de cada uno de los componentes del Proyecto (en proceso de elaboración).

## **II. MANUAL DE REGULARIZACIÓN SISTEMÁTICA DE PARCELAS URBANAS Y RURALES DE LOS DEPARTAMENTOS DE CHINANDEGA, ESTELÍ Y MADRIZ**

El proceso de regularización se llevará a cabo en dos fases distintas separadas por la evaluación de la metodología de mediano plazo, durante la cual se podrá afinar los procedimientos:

La **primera fase** de 2 ½ años consistirá en un año de actividades preparatorias (adquisiciones, entrenamiento, apertura de oficinas en el primer departamento demostrativo, Chinandega, y la Región Atlántica y estudios preliminares) seguido por año y medio de actividades de campo, a través de las cuales se obtendrá experiencia tanto en regularización rural como urbana (excepto en las cabeceras departamentales y la ciudad de El Viejo), y solución de conflictos. Durante este periodo, también serán llevadas a cabo las tareas preparatorias para la demarcación de los territorios indígenas de la Costa Atlántica.

La **segunda fase** de 2 ½ años, posterior a la evaluación de mediano plazo, se extenderá el proyecto a dos nuevos departamentos en las regiones Pacífico/ Central (Madriz y Estelí) y se procederá a la implementación plena de la estrategia indígena en las dos regiones del Atlántico, ambas con el beneficio de las lecciones aprendidas durante la primera fase y los hallazgos de medio plazo.

Los procedimientos utilizados para el Barrido Sistemático, el saneamiento legal y titulación, así como el vínculo del Catastro y el Registro Público de la propiedad se sustentan sobre la base legal e institucional existente con algunas reformas para facilitar el proceso masivo y sistemático de la regularización de la tierra. La base legal e institucional se resume de la siguiente manera:

- Constitución Política
- Código Civil
- Ley de Reforma Agraria y su reglamento
- Leyes 85, 86, 87 y 88
- Ley 278 Ley de Propiedad reformada urbana y rural
- Ley de Catastro y su reforma
- Ley de Mantenimiento y Actualización del Catastro, su reglamento y la reforma realizada
- Ley de Registro Público con las reformas realizadas
- Ley 290 Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del Poder Ejecutivo
- Ley 309 Ley de Regulación , Ordenamiento y Titulación de Asentamientos Humanos Espontáneos
- Ley General del Medio Ambiente y su reglamento
- Ley de Reformas a Ley N° 40 Ley de Municipios y su reglamento.

La metodología de regularización esquemáticamente se divide en seis etapas<sup>1</sup>:

1. Tareas preparatorias
2. Campaña de publicidad
3. Barrido catastral
4. Exposición pública
5. Saneamiento y Legalización
6. SIICAR

## **1. LAS TAREAS PREPARATORIAS**

Durante ésta etapa, se procederá a la preparación de las bases de datos de las instituciones involucradas en el proyecto, la identificación y elaboración de las reformas legales necesarias para el saneamiento y legalización de las propiedades y la elaboración de la base cartográfica. También se realizará la demarcación de las áreas protegidas, la definición de los límites, municipales y urbanos y la demarcación de las comunidades indígenas. El producto de las tareas preparatorias se constituye en el insumo para la realización del Barrido Catastral.

En la descripción de las tareas preparatorias del presente Manual de Regularización Sistemática, no se describirán a profundidad los temas correspondientes a la demarcación de las áreas protegidas y comunidades indígenas, por lo que estos serán tratados por separado en capítulos diferentes del Manual.

Las principales actividades en esta etapa son:

- a). Recopilación de información y Conformación de las bases de datos de:
  - Registro Público de la Propiedad
  - Catastro Físico
  - Intendencia de la Propiedad (OOT, OTR, OTU, OCI)
  - Catastro Municipal
- b). Capacitación
- c). Reformas legales e institucionales
- d). Demarcación de las áreas protegidas
- e). Demarcación de las comunidades indígenas
- f). Densificación de la red geodésica
- g). Toma de imágenes y elaboración de ortofotomapas y/o espaciomapas
- h). Definición de límites municipales
- i). Definición de límites de los centros urbanos
- j). Redacción de manuales técnicos
- k). Redacción de términos de referencia y especificaciones técnicas
- l). Elaboración de las bases de las licitaciones (ver manual administrativo y financiero)

Los procedimientos para cada una de estas actividades son los siguientes:

### **A. RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN Y CONFORMACIÓN DE LAS BASES DE DATOS**

Las instituciones deberán recopilar la información gráfica y alfanumérica concerniente a la tenencia de la tierra y conformar las bases de datos correspondientes por departamento con el fin de proveer

---

<sup>1</sup> Según el flujograma de Regularización



los insumos a la empresa ejecutora del barrido. Esta información servirá para la investigación de las parcelas y propietarios, la confrontación de ésta con la información proveniente del barrido sistemático y la tipificación de la tenencia de la tierra en las áreas del Proyecto.

Las bases de datos deberán estar listas antes del inicio del barrido corresponden a las bases de datos de la Intendencia de la Propiedad, Registro Público y Catastro. La base de datos del Catastro municipal se pondrá a disposición del proyecto durante el barrido.

**1. - Base de Datos del Registro Público**

Responsable	CSJ o Dirección Nacional de Registros, Registros de la zona del Proyecto.
Ejecutor	Empresa (contratación de consultoría)
Supervisión	Unidad ejecutora de Registro de la Propiedad Inmueble
Coordinación	Unidad coordinadora de Registro, oficina de Registros departamentales y UTAP
Plazo de ejecución	16 meses
Insumos	Índices de propietarios y libros del Registro
Productos	Índice de Propietarios actualizado e histórico de fincas por departamento y municipio.

Esta actividad conlleva el análisis de los derechos de propiedad inscritos en los Libros de Propiedad en la Sección de Derechos Reales que llevan las oficinas registrales en el ámbito departamental, para determinar el nombre del propietario actual y demás datos sobre el objeto y derecho inscrito; y sobre la base de los índices de propietarios existentes<sup>2</sup> hacer una actualización de los datos.

La base de datos del Registro se creará y actualizará por departamento. Paralelamente se conformará el histórico de las fincas, el cual consiste en la digitalización (escaneo) de todos los libros de la propiedad por Registro departamental y el desarrollo de un software capaz de manejar esta información de manera que facilite el acceso y la investigación de las propiedades, pudiendo remontarse a transacciones pasadas para determinar el origen de las fincas.

- Para la actualización de los índices de propietarios del Registro por departamento se debe llevar a cabo:

- a) Un diagnóstico del estado de actualización de las bases de datos
- b) Elaboración de los términos de referencia de los consultores y Plan de Trabajo
- c) Contratación de analistas registrales y operadores para los tres departamentos
- d) La supervisión y control de calidad

- Para el diseño y desarrollo del software para la administración de imágenes y la digitalización de los libros del Registro se debe:

- a) Elaborar especificaciones técnicas y TORs
- b) Contratar la empresa ejecutora del diseño y digitalización de los libros
- c) Realizar la Supervisión y control de calidad

Las bases de datos de Índices de Propietarios de los Departamentos de Chinandega, Estelí y Madriz, deberán contener como mínimo la información del propietario actual; derecho: tipo de derecho de

---

<sup>2</sup> Con el proyecto pasado ATLMP se crearon los índices de propietarios de forma informatizada

tenencia sea total o indiviso; y objeto: datos registrales y catastrales en las zonas catastradas, así como la ubicación por departamento y municipio y el área de la finca en metros cuadrados.

Para los detalles técnicos metodológicos y de procedimiento referirse a los manuales técnicos: Manual de Regularización, tomo III - N° I.1.1 “Actualización del índice de propietarios” y I.1.2 “Digitalización de los documentos registrales”

**2. - Base de Datos de Catastro**

Responsable	Catastro Físico - INETER
Ejecutor	Catastro Físico (INETER) Físico - INETER
Supervisión	Unidad de coordinación y Supervisión INETER /PRODEP
Coordinación	Dirección General de Catastro Físico, Delegaciones departamentales de Catastro y UTAP
Plazo de ejecución	Año y medio
Insumos	Mapas catastrales, fichas catastrales, ortofotomapas, planos topográficos, órdenes de cambio, mapas topográficos 1:50,000 entre otros.
Productos	Base de datos digital de los mapas catastrales, urbanos y rurales, y listado de propietarios y parcelas del Departamento de Chinandega y del Departamento de Estelí (parcialmente catastrado)

El objetivo es crear una base de datos gráfica y alfanumérica del catastro departamental que contenga los mapas catastrales, un listado de parcelas y propietarios existentes, área y los datos registrales parciales, de las parcelas existentes a la fecha en el catastro y la información de los últimos propietarios, para que sirva de partida en el proceso de barrido.

La creación de la base de datos del Catastro Físico consistirá en la digitalización, de los mapas catastrales urbanos y rurales, la corrección de los errores y la actualización de la información a través del montaje de las parcelas nuevas surgidas por la emisión de certificados catastrales y órdenes de cambio existentes.

La base de datos del Catastro (gráfica y alfanumérica) se realizará por departamento y para ello se utilizará la combinación de la fotointerpretación de los ortofotomapas en gabinete con la comprobación de mapas digitalizados.

La conformación de la base de datos del Catastro comprende:

- La Contratación de personal técnico profesional incremental
- Fotointerpretación
- Revisión de la transformación de sistema de coordenadas
- Revisión de empalmes de mapas
- Montaje de Ordenes de Cambio “ODC”
- Control de la numeración
- Supervisión y control de calidad de los procesos.

Para la Supervisión y control de calidad de INETER, PRODEP apoyará el establecimiento de la Unidad Coordinadora y supervisión de Catastro con personal técnico especializado en las ramas de geodesia, catastro, fotogrametría, SIG entre otras.

Para el detalle de la metodología y procedimientos referirse a los manuales técnicos Manual de Regularización – Tomo I - N° I.2.1 “Fotointerpretación” y I.2.2 “Conformación de la base de datos del catastro”.

**3. - Base de datos de la Intendencia de la Propiedad**

Responsable	Intendencia de la Propiedad
Ejecutor	Empresa privada (contratación) y Oficinas OCI, OOT, OTR, OTU
Supervisión	Intendencia de la Propiedad
Coordinación	UTAP
Plazo de ejecución	1 año
Insumos	Bases de datos de la demanda existente y actuaciones realizadas por la OTR, OTU, OCI y OOT, expedientes de titulación urbana y rural, expedientes de emisión de solvencias, listado de propiedades indemnizadas.
Productos	Base de datos digital de la Intendencia de la Propiedad con la información actualizada y vinculada sobre: titulación rural, indemnización y revisión Ley 88, titulación urbana, indemnización y revisión Ley 86 y servicios jurídicos OTR.

El objetivo es la creación de las bases de datos de las oficinas de la Intendencia de la Propiedad y su unificación en un solo sistema de información, que permita la conexión, el seguimiento y el intercambio de información entre las diferentes oficinas de la Intendencia de la Propiedad.

La creación de las bases de datos contempla la recopilación, clasificación y actualización de toda la información técnico legal necesaria para el proceso de regularización de la tenencia de la tierra.

La Oficina central de la Intendencia de la Propiedad, a través de la Dirección de Informática y Planificación, será la responsable de la preparación y coordinación de las bases de datos de las Oficinas. Cada Oficina será responsable de garantizar el procesamiento y la disponibilidad de sus datos en la forma y tiempo acordado por la Intendencia de la Propiedad.

El diseño y desarrollo del sistema informático de la Intendencia de la Propiedad será realizado por una empresa privada, cuya contratación seguirá el procedimiento establecido por las normas de adquisición del Banco Mundial y que se recoge en el Manual Administrativo-Financiero del Proyecto.

Las principales acciones a llevar a cabo para la creación de las bases de datos son:

Recolectar, ordenar y sistematizar la información existente en los archivos de la, OCI, OOT, OTU y OTR.

Investigar en los Registros Públicos, en las Oficinas de Catastro Central y Departamental, la información registral y catastral de las propiedades ubicadas en las zonas del Barrido, principalmente para completar los datos registrales y catastrales de las propiedades.

Coordinar con los Gobiernos Locales la recolección de toda la información formal e informal referente a las propiedades ubicadas en las áreas del barrio.

Enlazar a través del número registral las distintas bases de datos de la Intendencia de la Propiedad, incluyendo el desarrollo del software.

Elaborar un listado de las propiedades con la información técnica y legal de las zonas del barrio.

**Con formato:** Numeración y viñetas

Procesamiento de información en el Sistema de Titulación.

La base de dato de la Intendencia de la Propiedad, al igual que las bases de datos de Catastro y Registro, sirve de insumo para la ejecución del barrido sistemático por lo que deberá estar lista antes del inicio, es decir en el primer año. Sin embargo, el sistema y red que administrará la información se logrará en el segundo año del Proyecto.

El contenido por base de datos es el siguiente:

3.1. - La Base de Datos de la OTR

- Listado de propiedades y beneficiarios de titulación en los diferentes períodos, se incorporaran los beneficiarios del IAN<sup>3</sup>, del INRA<sup>4</sup> y la OTR.
- Listado de la demanda de titulación que actualmente tiene la OTR. Este listado al igual que el listado de propiedades deberá contener como mínimo los siguientes datos: nombre de la finca, ubicación, número registral, número catastral, área, número de beneficiarios, y situación legal.
- La OTR también suministrará a Catastro de INETER los planos de titulación de las propiedades tituladas durante el proyecto PNCTR y otros, los cuales serán digitalizados y georeferenciados en conjunto con el Catastro de INETER

3.2. - La Base de Datos de la OTU

- Listado de propiedades y beneficiarios titulados por la OTU. (incluyendo el área, ubicación, número registral y catastral)
- Listado de propiedades y beneficiarios en trámite de titulación (incluyendo el área, ubicación, número registral y catastral)
- Base de datos gráfica.

3.3. - La Bases de Datos de la OOT

- Listado de títulos revisados por Departamento y Municipio
- Listado de títulos en revisión por Departamento y Municipio
- Listado de reclamos de propietarios

3.4. - La Base de Datos de la OCI

- Listado de propiedades y reclamantes (nombre de la finca, ubicación, área, número registral, número catastral, y situación actual)
- Listado de propiedades y reclamantes indemnizadas y finiquitadas (nombre de la finca, ubicación, área, número registral, número catastral, y situación actual)

**4. - Bases de Datos de Catastro Municipal**

Responsable	Catastro físico/ INETER
Ejecutor	Unidad de Coordinación y Supervisión INETER / PRODEP
/ INETER	

---

<sup>3</sup> Instituto Nacional Agrario predecesor del INRA

<sup>4</sup> Instituto Nicaragüense de Reforma Agraria encargado de la titulación agraria en los 80s hasta que se creo la Oficina de Titulación Rural OTR

Supervisión	UTO
Coordinación	UTAP, INIFOM
Plazo de ejecución	6 meses
Insumos	Índice de contribuyentes, planos topográficos (donde hubiera), demanda de Legalización y/o titulación por barrios y/o distritos.
Productos	Listado de poseedores y demanda de titulación en las zonas urbanas.

Esta actividad no contempla la creación de una base de datos del Catastro Municipal, sino la recopilación y análisis de la información proveniente de las municipalidades para integrarla en la medida de las posibilidades en la base de datos del Catastro Físico.

Las bases de datos que actualmente manejan los Catastros Municipales (SISCAT) están basadas en su mayoría en encuestas, sin levantamiento topográfico y su base legal se encuentra en el Reglamento del Impuesto de Bienes Inmuebles, el cual no analiza la tenencia de la tierra, debido a que el reglamento señala que todo el que se encuentre en posesión deberá pagar impuesto (el dueño o, por defecto, el ocupante). Sin embargo es un insumo importante a tener en cuenta y analizar sobre todo en los cascos urbanos de las cabeceras municipales. El Catastro Físico (INETER) será el encargado de recolectar la información que proporcionen las Municipalidades en el área del Proyecto, la analizará y en la medida de la calidad técnica de los levantamientos hechos por estos incorporará la información a la base de datos del Catastro departamental.

Para llevar a cabo esta actividad se deberá:

- Coordinar con el INIFOM a través de la UTAP para establecer un plan de trabajo y el apoyo para el contacto con las Municipalidades.
- Visitar a las diferentes municipalidades para recopilar la información
- Analizar la información
- Digitalizar y georeferenciar
- Integrar la información en las bases de datos gráfica y alfanumérica del Catastro Físico

**Con formato:** Numeración y viñetas

**B. CAPACITACIÓN:**

Responsable	UTAP
Ejecutor	Firmas, Consultores
Supervisión	UTAP e Instituciones
Coordinación	UTAP e Instituciones
Plazo de ejecución	5 años

En el marco del Proyecto y con el fin de crear capacidad tanto en las instituciones involucradas en el proyecto como en las organizaciones de base, ONGs y sociedad civil, y que éstas contribuyan al proceso de Regularización futuro y continuo se llevará a cabo la capacitación a través de cursos, seminarios y talleres en la zona del Proyecto.

La capacitación involucra las siguientes áreas:

- Capacitación al personal de las instituciones en los temas de: operación del sistema de información de la propiedad, procedimiento para legalización de propiedades, procedimiento para demarcación y titulación de comunidades indígenas, áreas protegidas y procedimiento de mediación. Esta capacitación se orientará principalmente al personal ubicado en los

- departamentos del Barrido, que dará atención a los usuarios antes, durante y después del barrido.
- Capacitación a líderes comunitarios y autoridades locales (municipales y regionales) en los procesos de legalización de las propiedades que aseguran la participación y colaboración de los beneficiarios en el proceso del barrido así como demarcación de los límites municipales y centros urbanos.
  - Entrenamiento al sector privado que se encuentra en los Departamentos del barrido en los temas de: Mediación de conflictos, legalización de propiedades, acceso al SIICAR, actualización y levantamiento catastral. En el sector privado se organizarán equipos de mediación, topógrafos y notarios.

La UTAP será la encargada de coordinar la capacitación a todos los niveles, y para esto deberá de elaborar previo un diagnóstico de necesidades y conformar un plan de capacitación para todo el periodo del Proyecto que deberá ser aprobado por el Banco Mundial. Las Instituciones compartirán con la UTAP la responsabilidad de ejecución de los diferentes cursos, seminarios, talleres y eventos.

Para la ejecución de cada evento de capacitación en particular se deberá: Elaborar términos de referencia que contemplen los objetivos, instructores y participantes, temarios, metodología de enseñanza y evaluación de conocimientos previos, plazo, lugar donde se desarrollará el evento y costo de la capacitación. Se elaborará cada vez una evaluación final tanto de la organización del evento como de su eficiencia. Estos TDRs deberán ser aprobados por la UTAP.

Para la selección de los participantes se deberá tomar en cuenta la formación del participante, el currículo, el cual deberá tener relación con el tema de la capacitación. Además se deberá tomar en cuenta el género.

La contratación de instructores así como el apoyo logístico del evento para el alquiler de local, equipos, compra y reproducción de materiales serán realizadas a través de la UTAP/ UTOs, conforme a las normas y procedimientos establecidos en el Manual Administrativo Financiero del Proyecto.

La coordinación de la ejecución de los eventos es responsabilidad de las instituciones participantes.

**C. REFORMAS LEGALES E INSTITUCIONALES REQUERIDAS PARA LA REGULARIZACIÓN**

Responsable	Intendencia de la Propiedad
Ejecutor	Instituciones competentes
Coordinación	UTAP
Supervisión	CSI <sup>5</sup> / CTO
Plazo de ejecución	2 años las reformas de corto y mediano plazo y 2 años las reformas de largo plazo
Insumos	Leyes, Decretos y Reglamentos actuales
Productos	Leyes, decretos y reglamentos nuevos o reformados

Durante esta fase, se identificarán y se harán las reformas legales y reglamentarias necesarias para agilizar los procesos de regularización y garantizar el éxito del proyecto. Entre las principales reformas identificadas que deberán de estar aprobadas para el inicio del Barrido están:

---

<sup>5</sup> CSI Comité Superior Institucional y CTO Comité Técnico Operacional del Proyecto.

- a) La legislación en materia de Catastro con el fin de adecuarla a los nuevos procedimientos y cambios tecnológicos propuestos en el PRODEP.
- b) La reforma legal y reglamentaria al Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil a fin de dotarlo de los instrumentos y capacidades legales que le permitan un mejor desempeño de sus funciones y puedan brindar a la población la seguridad jurídica necesaria para el resguardo de sus derechos en materia de propiedad.
- c) Reformar la legislación en materia de Propiedad para el establecimiento de procesos simplificados para el saneamiento legal y la titulación de los derechos de propiedad, así como crear legislación en materia de tenencia de tierra de comunidades indígenas.
- d) Ley de demarcación y titulación de las comunidades indígenas

La Intendencia de la Propiedad estará a cargo de coordinar la elaboración de las propuestas de ley en materia de propiedad para el saneamiento legal y titulación en los procesos de regularización a fin de garantizar la armonía entre las mismas, las otras instituciones serán responsables de elaborar las propuestas de reformas legales propias de su competencia, presentarlas ante el organismo competente para su aprobación y dar el seguimiento hasta su puesta en vigencia para cumplimiento de los objetivos propuestos.

Para la elaboración o reformas a las leyes se deberá:

- Contratar Consultores.
- Elaborar lineamientos generales de propuestas de reformas legales.
- Concertar y consultar el alcance de las mismas con usuarios públicos y privados relacionados con su aplicación.
- Recopilar experiencias internacionales.
- Elaborar anteproyectos de Ley.
- Remitir a la Presidencia de la República para su posterior envío a la Asamblea Nacional.
- Seguir el proceso de la aprobación en la Asamblea Nacional (incluye reuniones y apoyo a los diputados para la realización de las consultas pertinentes).
- Divulgar las leyes.

Para la elaboración o reformas a los reglamentos se deberá:

- Elaborar Anteproyectos de reglamentos, si lo amerita
- Concertar y consultar en vista del alcance de las reformas propuestas
- Remitir a la Presidencia para su revisión ,aprobación y publicación
- Divulgar reglamentos.

**D. DEMARCACIÓN DE LAS ÁREAS PROTEGIDAS**

Responsable	MARENA /INETER
Ejecutor	Empresa privada
Supervisión	MARENA/ INETER
Coordinación	Dirección General de Áreas Protegidas, UTAP y Municipalidades.
Plazo de ejecución	4 años
Insumos	Decretos de áreas protegidas y perímetro en mapas de pequeña escala
Productos	Áreas protegidas con límites definidos y demarcados físicamente y mapas y planes de manejo elaborados.

Antes de iniciar el barrido, el MARENA, en conjunto con el apoyo en la supervisión técnica de INETER, realizará la demarcación física de las áreas protegidas. Durante este proceso se ratificarán o redefinirán los límites legalmente establecidos de cada área.

Los trabajos de elaboración de planes de manejo y demarcación física serán contratados, para lo cual el MARENA definirá los criterios que regirán para la identificación de los límites.

Posterior a la demarcación y actualización de los límites de cada área, MARENA promoverá las reformas por la vía de Decreto Ejecutivo en los casos que así fuere necesario.

Otra Actividad que se debe desarrollar en esta etapa es el diagnóstico y análisis de la situación de tenencia de la tierra, lo cual permitirá definir con mejor criterio los límites de cada área y avanzar en el proceso de regularización.

**E. ACTIVIDADES PREPARATORIAS EN LAS COMUNIDADES INDÍGENAS**

Responsable	INTENDENCIA/ OTR
Ejecutor	UTAP, OTR, INETER
Supervisión	OTR
Coordinación	UTAP/ Juntas Directivas de comunidades indígenas y Municipalidades
Plazo de ejecución	2 años
Productos	Identificadas las áreas que pertenecen a las Comunidades Indígenas de Chinandega y Madriz, así como sus estructuras y conflictos.

Las actividades preparatorias previo al barrido tienen como objetivo conocer la dimensión de las áreas de las comunidades y los potenciales conflictos de tenencia de tierra existentes en ellas.

Para ello se recopilará toda la información relevante alrededor de la tenencia de la tierra y aspectos socioeconómicos, tales como la estructura de la comunidad, población, representación legal, aspectos productivos, otros propietarios y ocupantes en el área identificada como propia por parte de la comunidad, entre otros.

Como resultado del análisis de la información antes señalada, se procederá a la definición preliminar de los límites y el área propiedad de la comunidad.

**F. DENSIFICACIÓN DE LA RED GEODÉSICA**

Responsable	Catastro / INETER
Ejecutor	Empresa privada
Supervisión	Unidad de Coordinación y Supervisión INETER / PRODEP
Coordinación	UTAP
Plazo de ejecución	4 meses
Insumos	Términos de referencia y especificaciones técnicas <sup>6</sup>
Productos	55 nuevas estaciones de la Red Geodésica.

---

<sup>6</sup> Los términos de referencia y especificaciones técnicas para la densificación de la red geodésica referirse al documento “Especificaciones Técnicas Actividades Geodésicas 240701”



La densificación de la red geodésica consiste en la monumentación y amojonamiento de 55 puntos geodésicos en total entre puntos urbanos (24) y rurales (31). Estos nuevos puntos tendrán valores de coordenadas N, E y H ortométrico y proporcionarán a las brigadas del Barrido catastral los puntos necesarios para vincular todos los levantamientos topográficos urbanos y rurales al nuevo sistema nacional de coordenadas WGS 84 y proyección UTM.

Los nuevos puntos deberán ser establecidos con la metodología GPS y georeferenciados al sistema WGS 84 y el modelo Geoidal EGM 96 o uno mejor que se adapte a la región. Deberán estar materializados en el terreno con monumentos de concreto. También se deberá hacer una descripción y croquis de la ubicación geográfica y localización de los mismos.

El establecimiento de los nuevos puntos se deberá hacer de acuerdo con los siguientes criterios:

- El nuevo punto deberá ser georeferenciado al menos de tres puntos existentes de la red actual.
- Los puntos rurales deberán estar ubicados sobre el derecho de vía de las carreteras y caminos o cerca de los centros poblados.
- En los principales centros urbanos se deberán establecer puntos urbanos y serán la base para el establecimiento de las redes urbanas del catastro.

Estos puntos además de servir durante el proyecto para el amarre de los levantamientos al Sistema Nacional de Coordenadas, también serán útiles en trabajos posteriores de ingeniería civil. Serán incorporados a la Red altimétrica nacional y ayudarán a la definición de un nuevo modelo Geoidal que mejor se adapte al país.

El proceso para la densificación de la red geodésica implica la realización de los siguientes pasos:

- Elaboración de especificaciones técnicas y aprobación por el Banco Mundial.
- Selección y contratación
- Ejecución de la obra
- Supervisión por INETER

**G. TOMA DE IMÁGENES Y ELABORACIÓN DE ORTOFOTOMAPAS Y/O ESPACIOMAPAS**

Responsable	Catastro / INETER
Ejecutor	Empresa privada
Supervisión	Unidad de Coordinación y Supervisión INETER / PRODEP
Coordinación	UTAP
Plazo de ejecución	1 año
Insumos	Términos de referencia y especificaciones técnicas
Productos	3,500 km <sup>2</sup> de fotos aéreas y/o satelitales y aproximadamente 100 ortofotomapas o espaciomapas escala 1:10,000, 100 ortofotos urbanos a escala 1:1,000 y el Modelo digital del terreno de la zona.

Con el objetivo completar el cubrimiento cartográfico de la zona del Barrido catastral sistemático se realizará la toma de fotografías aéreas<sup>7</sup> en la zona rural a escala 1:40,000 en los departamentos de Estelí y Madriz, y a escala 1:5,000 en los principales centros urbanos incluyendo las ciudades de

---

<sup>7</sup> También se tiene abierta la posibilidad de realizar tomas de imágenes de satélite.

Chinandega, El Viejo, Estelí y Somoto que no están incluidas en la Regularización pero que se deben estudiar para fines de determinación de los centros urbanos.

Las fotografías aéreas y/o satelitales servirán para la elaboración de ortofotomapas y/o espaciomapas digitales a escala 1:10,000 en las zonas rurales y a escala 1:1,000 en las zonas urbanas, los que se proporcionarán a las brigadas del Barrido para facilitar la identificación de las parcelas y la delineación catastral a través de la fotointerpretación de los linderos de parcelas, caminos, ríos y la elaboración de los mapas catastrales finales.

La toma de fotografías aéreas y/o satelitales así como la elaboración de ortofotomapas y/o espaciomapas se realizará por medio de la contratación de una empresa internacional experta en la materia.

Las acciones principales para llevar a cabo esta actividad son:

- Elaboración de términos de referencia y especificaciones técnicas
- Contratación de los servicios
- Planificación del vuelo aerofotográfico
- Toma de fotografías
- Medición de puntos de control terrestre
- Escaneo de imágenes áreas
- Aerotriangulación
- Elaboración del modelo digital del terreno
- Ortorectificación
- Elaboración de los ortofotomapas y/o espaciomapas digitales
- Supervisión y control de calidad de los procesos y productos por parte de la Unidad de Coordinación y Supervisión INETER / PRODEP.

Las especificaciones técnicas para la toma de fotografías aéreas y/o satelitales así como la elaboración de ortofotomapas y/o espaciomapas en el marco del Proyecto se encuentran en los documentos y ( *TDRs para la toma de Imágenes de Satélite*).

**H. DEFINICIÓN DE LÍMITES MUNICIPALES**

Responsable	Catastro / INETER
Ejecutor	Dirección General de Ordenamiento Territorial INETER, Alcaldías
Supervisión	Unidad de Coordinación y Supervisión INETER / PRODEP
Coordinación	Alcaldías, INIFOM, UTOs /UTAP
Plazo de ejecución	2 años
Insumos	Normas legales, texto de ley, mapas topográficos 1:50,000 y ortofotomapas y espaciomapas de la zona.
Productos	28 documentos técnicos con propuestas de modificación de límites municipales.

Previo a la realización de los trabajos del barrido sistemático se llevará a cabo la definición de la situación de los límites entre los municipios de la zona del Proyecto, con el objetivo de esclarecer y definir los límites municipales en la zona del proyecto y que éstos sirvan para definir los ámbitos de trabajo urbano y rural en el proceso de Saneamiento y Ordenamiento territorial.

Para la definición de los límites administrativos se interpretará la Ley de División Política Administrativa, en lo que se refiere al municipio, se digitalizarán los límites municipales representados en los mapas topográficos 1:50,000, se realizarán visitas de campo y talleres con las municipalidades, instituciones, organismos y sociedad civil y sobre esta base, se elaborará una propuesta de modificación y actualización de los límites. Esta información se entregará a la empresa encargada del barrido.

El proceso de revisión y definición de los límites conllevará tareas de carácter investigativo y analítico, de las cuales se obtendrán como resultados propuestas de cambios limítrofes acordes con la realidad territorial.

La metodología se aborda en tres fases:

**Primera Fase (Gabinete)**

- Recopilación de la información cartográfica y documental. (texto de ley y mapas topográficos 1:50,000).
- Elaboración de la base cartográfica. (digitalización de límites de municipios representados en los mapas topográficos 1:50,000, transformación en el sistema nacional de coordenadas, interpretación y representación gráfica del texto de ley ).
- Análisis de la información.
- Elaboración de modificación preliminar.

**Segunda Fase (Campo)**

- Verificación de la información en el terreno.
- Adecuación de los límites acorde con la realidad.

**Tercera Fase (Gabinete)**

- Organización de la información.
- Análisis de la información.
- Elaboración de cartografía.
- Elaboración de la propuesta técnica.

Si producto de esta actividad, resulta una propuesta de modificación de los límites municipales, se entregará la propuesta a la Alcaldía para que, previo aprobación del Consejo Municipal, introduzca la propuesta a la Asamblea Nacional y se inicie de ser necesario una etapa de consenso con las autoridades municipales de los municipios involucrados y la aprobación por parte de la Asamblea Nacional. Estas actividades no son responsabilidad de PRODEP ya que el periodo para su realización podría ser muy extenso. La metodología en detalle es aborda en el Manual técnico de Regularización – Tomo I - N° I.2.3 “Determinación de los Límites Municipales”.

**I. DEFINICIÓN DE LÍMITES DE LOS CENTROS URBANOS**

Responsable	Catastro / INETER
Ejecutor	Dirección General de Ordenamiento Territorial INETER y Alcaldía Municipales.
Supervisión	Unidad de Coordinación y Supervisión INETER / PRODEP
Coordinación	Alcaldías Municipales, INIFOM, UTOs /UTAP, INETER
Plazo de ejecución	2 años
Insumos	Ortofotomapas y/o espaciomapas, mapas topográficos 1:50,000.
Productos	Definición de los límites de los principales centros urbanos

Se definirán los límites urbanos de los principales centros urbanos de los municipios del área del barrido sistemático, a fin de establecer las zonas de trabajo para la empresa del barrido y la precisión de los levantamientos topográficos así como para las instituciones el saneamiento y legalización de propiedades.

Se trabajará en conjunto con la Dirección General de Ordenamiento Territorial de INETER y las Alcaldías para la definición de zonas urbanas. El procedimiento a seguir es el siguiente:

- Recopilación e interpretación de la información existente
- Digitalización de los límites actuales
- Fotointerpretación de ortofotomapas y/o espaciomapas para la corrección
- Visitas de campo a cada municipio
- Elaboración de propuesta
- Consenso y aprobación de las autoridades municipales sobre la propuesta

El marco jurídico del país establece que es competencia de las municipalidades *"Delimitar el área urbana de la ciudad cabecera municipal y de las áreas rurales del Municipio sin afectación de las líneas límite establecidas. Para esta tarea solicitarán los oficios de los organismos correspondientes"* En este contexto el Proyecto trabajara en coordinación con las alcaldías municipales para la definición técnica de los centros urbanos y la emisión de las ordenanzas municipales para el establecimiento oficial de los centros urbanos.

La metodología en detalle es aborda en el Manual técnico de Regularización – Tomo I - N° I.2.4 "Determinación de los límites urbanas y rurales".

**J. REDACCIÓN DE MANUALES TÉCNICOS**

Responsable	UTAP
Ejecutor	Instituciones /consultores
Supervisión	UTAP/ CTO
Productos	Manuales técnicos de PRODEP

Se elaborarán manuales técnicos específicos para la realización de las actividades del Proyecto, que serán la herramienta básica que los ejecutores utilizarán durante el proyecto y servirán de patrón para la Supervisión.

Los manuales técnicos de regularización estarán conformados por 6 tomos correspondientes a las etapas del proceso de regularización i)Tareas preparatorias, ii) Campaña de publicidad, iii) Barrido catastral, iv) Exposición pública, v) Saneamiento y Legalización y vi) SIICAR. Cada tomo se subdividirá en manuales específicos para cada actividad.

La estructura de los manuales específicos será la siguiente:

- Presentación
- Índice
- Introducción
- Insumos
- Productos
- Descripción de las tareas
- Metodología

- Control de Calidad
- Casos particulares
- Anexos

Para la descripción de cada uno de los componentes de la estructura de los manuales referirse al documento “Instrucciones para el establecimiento de los manuales del Proyecto” versión enero 2002.

## 2. CAMPAÑA DE PROMOCIÓN Y DE PUBLICIDAD

Responsable	UTAP / UTOS
Ejecutor	Empresa privada
Supervisión	UTAP/ UTOS
Coordinación	Alcaldías municipales, empresa del barrido
Plazo de ejecución	4 años
Insumos	Términos de referencia.

Luego de la fase de ejecución de las tareas preparatorias y antes de la fase del Barrido Sistemático, una campaña de publicidad será organizada por PRODEP con alcances identificados en tres niveles: nacional, regional (departamental) y local (Municipio). De igual manera serán desarrollada la campaña durante o después de las fases de Exposición Pública y de Saneamiento Legal.

El diseño y contenido de la campaña será coordinado por la UTAP, la cual contratará los servicios de una empresa privada y se hará tomando en cuenta la ubicación geográfica y los niveles culturales de la población. Los mensajes serán revisados y aprobados por los miembros del Comité Técnico Operativo del Proyecto.

Una empresa especializada estará a cargo de la Campaña de Publicidad, en estrecha coordinación con la UTAP y las UTOS.

La empresa ejecutora del Barrido tendrá que participar en la campaña en el nivel local, ajustando con PRODEP su calendario de información al público. La campaña será desarrollada por la empresa contratada en el nivel nacional como departamental, y por la Empresa del Barrido sistemático la campaña será desarrollada en el nivel local solamente.

La Campaña de Publicidad debe cumplir los siguientes objetivos identificados:

A nivel nacional:

- Anunciar y presentar la importancia del proyecto PRODEP,
- Demostrar la transparencia del proyecto PRODEP,
- Sensibilizar a los miembros de las Instituciones Públicas y privadas, gremios y profesionales relacionadas con el alcance del PRODEP.

A nivel regional:

- Anunciar y presentar el proyecto PRODEP,
- Sensibilizar a la población, a los miembros de las instituciones, gremios y profesionales del trabajo a realizar.

A nivel local:

- Anunciar y presentar el proyecto PRODEP,
- Describir las fases del barrido,
- Informar a la población sobre los beneficios del Proyecto
- Presentar los nuevos procedimientos y trámites de regularización de la tenencia de la tierra.

- La primera secuencia de mensajes <sup>8</sup> será la más importante y se tendrá al inicio de las operaciones, más exactamente antes del Barrido Sistemático en el primer municipio. Su objetivo principal es anunciar el proyecto, la afirmación de su transparencia y sensibilizar a todos los organismos e instituciones para la puesta en marcha del Proyecto.

El tema global es el anuncio de tipo « venimos » El contenido preciso de los mensajes será definido en coordinación con la UTAP la que, por intermediario del Comité Técnico deberá validar todos los mensajes de la campaña.

- La segunda secuencia de mensajes <sup>9</sup> será de una reactivación intermediaria durante el desarrollo de PRODEP en los tres departamentos.

El tema general es de tipo « estamos aquí » el contenido preciso o alcance de los mensajes será igualmente definido en coordinación con la UTAP que tomará en cuenta ciertos datos extraídos de las operaciones en curso e insistirá sobre los puntos que evidentemente fueron subestimados o descuidados durante la primera campaña.

- La última secuencia de mensajes <sup>10</sup> será la de un primer balance y se tendrá antes de la finalización de PRODEP.

El tema general es del tipo « partimos ». El contenido preciso o alcance de los mensajes será coordinado con la UTAP, tomando en cuenta los informes de las operaciones ya concluidas. El contenido o alcance de la campaña tendrá, por otro lado, un aspecto prospectivo y abordará posibles operaciones futuras.

Las campañas se desarrollarán previo y durante el barrido con la participación de las autoridades locales y en coordinación con la empresa ejecutora del barrido. Los detalles, procedimientos, contenido de los mensajes y calendario de implementación se encuentran descritos en el Manual “Tomo II manual técnico N° II.1 Organización de la Promoción” versión 1.0 de marzo 2002.

### 3. BARRIDO CATASTRAL

Responsable	UTAP / UTOs /Instituciones
Ejecutor	Empresa privada
Supervisión	INETER-Catastro / Intendencia
Coordinación	Alcaldías municipales, INIFOM, Registro, DIRAC, MARENA, Sociedad Civil, Organizaciones de base y ONGs.
Plazo de ejecución	3 años

<sup>8</sup> Tomado del “Tomo II manual Técnico N° II.1 Organización de la Promoción”

<sup>9</sup> Tomado del “Tomo II manual Técnico N° II.1 Organización de la Promoción”

<sup>10</sup> Tomado del “Tomo II manual Técnico N° II.1 Organización de la Promoción”

Insumos	Términos de referencia, todos los productos de las tareas preparatorias más campaña de divulgación en las tres etapas.
Productos	Nuevos mapas catastrales actualizados, base de datos alfanumérica actualizada y matriz de tipificación de la tenencia.

El Barrido Catastral Sistemático constituye la etapa preferencial en la metodología de Regularización, la que demanda la máxima coordinación entre las Instituciones y los demás actores involucrados así como los mayores recursos económicos y humanos para su ejecución.

El Barrido consiste en la recolección en campo de la información sobre tenencia de la tierra, la delineación catastral de las parcelas y el levantamiento topográfico de los límites de parcelas, nuevos o no visibles en los documentos de campo y la actualización y/o creación de las bases de datos alfanumérica y gráfica de las instituciones ejecutoras.

La información recolectada sobre la tenencia es confrontada con la información proveniente de las bases de datos de las instituciones y posteriormente en la etapa de Exposición Pública validada por la población. Esta información a su vez sirve base para el saneamiento y legalización de las propiedades y la conformación de las bases de datos alfanuméricas y gráfica que constituirán el Sistema Integrado de Información de Catastro y Registro (SIICAR).

La ejecución del Barrido Sistemático de Regularización estará a cargo de una empresa privada. La supervisión técnica estará a cargo del Catastro de INETER, y la supervisión legal por la Intendencia y coordinado por la UTO departamental correspondiente. El Barrido será desarrollado municipio por municipio y cubrirá las zonas urbanas y rurales del municipio exceptuando las cuatro grandes ciudades de El Viejo, Chinandega, Estelí y Somoto.

**A. ORGANIZACIÓN Y COORDINACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DEL BARRIDO**

**La coordinación del Barrido** está cargo de la Unidad Técnica Operativa UTO departamental. Ésta tendrá como responsabilidad garantizar la ejecución de las actividades del proyecto, por las empresas contratadas así como las relaciones con los gobiernos municipales y el manejo de los fondos operativos del proyecto. Las UTOs estarán integradas por un equipo técnico y administrativo y estarán representadas por las siguientes instituciones: Intendencia de la Propiedad, MARENA, Catastro-INETER y Registro.

La ubicación de las UTOs estará en las cabeceras departamentales y se desplazarán a cada municipio del barrido.

**La empresa ejecutora del Barrido**, contratada a través de la UTAP, deberá de establecerse en el municipio donde se llevan acabo las acciones del barrido y garantizará toda la logística para la ejecución del barrido. Sus funciones y sus tareas están definidas por los términos de referencia. En resumen, la empresa estará a cargo de la recopilación de las informaciones jurídicas sobre el campo (encuestas) y la actualización o la elaboración de documentos parcelarios catastrales. Así mismo deberá asegurar la depuración de las información recopilada y su comprobación con la información resultante de las bases de datos de las diversas instituciones. Su participación y responsabilidad terminan después de la exposición pública una vez que se hayan subsanados los errores u omisiones técnico-legales detectados por la supervisión y durante la exposición pública.

**Coordinación con la Alcaldía Municipal.** La coordinación con la Alcaldía Municipal se debe dar en todo el proceso, para el respaldo con la campaña de divulgación e información, apoyo en la selección y reconocimiento de la zona, contacto con los líderes comunales y la población, mediación de conflictos, entre otros.

**Conformación de las brigadas del Barrido.** Las brigadas estarán compuestas por un técnico catastral (topógrafo) y un especialista para-legal (abogado). La selección y la contratación del personal técnico y legal de las brigadas del barrido están a cargo de la empresa, así como la capacitación, la movilización en el territorio y el suministro de los materiales y equipos necesarios para el desempeño de sus actividades. También se conformarán brigadas de topografía, para efectuar las operaciones topográficas « pesadas », es decir las que requieren de un material técnico especializado o de tiempos de medidas importantes. Éstas intervienen a solicitud de las brigadas de barrido para realizar trabajos topográficos cuyo volumen penalizaría el avance de la brigada de barrido o bien para operaciones específicas (puesta en marcha de poligonales de levantamiento, establecimiento de puntos GPS particulares, etc.).

**Las Brigadas de mediación** serán capacitadas por la DIRAC<sup>11</sup>. Las brigadas de mediación son independientes y su función es de apoyar a las brigadas del Barrido que detecten los conflictos de propiedad. Las brigadas de mediación intervienen a solicitud de la empresa adjudicataria durante el Barrido, que presentará solicitud a la UTO que coordina sus intervenciones.

**La Supervisión Técnica y Legal,** estará a cargo de las Instituciones: INETER-Catastro e Intendencia. INETER-Catastro contratará una empresa por la UTAP. Esta empresa será la encargada de realizar la supervisión de los levantamientos topo-geodésicos y catastrales (delineación y llenado de encuesta). La Intendencia asegurará directamente la supervisión de la parte legal del barrido, contratando personal por estas fines. La supervisión del barrido consiste en que las brigadas de la empresa adjudicataria del barrido cumplan con las especificaciones técnicas establecidas en los términos de referencia y manuales técnicos.

## **B. LA EJECUCIÓN DEL BARRIDO**

Los trabajos de campo comienzan de forma paralela en la zona urbana y rural. Previo al inicio de esta actividad, se deberá haber realizado la campaña local de divulgación y publicidad para garantizar la participación de la población, la limpieza de los límites y la presentación de la documentación disponible. Los trabajos en la zona urbana como rural contemplan las siguientes actividades: delineación catastral, llenado de encuesta y levantamiento topográfico entre otros. La metodología y el procedimiento en detalle a seguir por la empresa para la realización del Barrido se describen en los Manuales técnicos del Tomo III *N° III.1 Delineación y N° III.2 Encuesta, N° III.3 Evaluación de documentos, N° III.4 Mediación y resolución de conflictos, N° III.5 Levantamiento catastral y N° III.6 Confrontación y tipificación.*

El procedimiento general a seguir por las brigadas será el siguiente:

### **Delineación de parcelas:**

Es la identificación en campo de las propiedades y sus linderos, caminos etc., y su representación, en los documentos cartográficos disponibles en el campo (ortofotos, con la superposición del mapa catastral o imagen de satélite) donde existan. Se elabora un acta de deslinde con croquis de la

---

<sup>11</sup> Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos, depende de la Corte Suprema de Justicia.



parcela el que contiene los límites de la parcela, sus colindantes y la firma del delineador, propietario o poseedor y de los vecinos presentes.

Durante la delineación, deben estar presentes tanto el topógrafo como el técnico para-legal para asegurar la coherencia de las diversas afirmaciones hechas por los informantes.

### **Llenado de Encuesta**

Conjuntamente con la delineación de las parcelas el técnico para-legal realiza la investigación sobre la parcela, el propietario o poseedor procede al llenado de la encuesta. La encuesta se encuentra dividida en dos partes: un formulario básico y un complementario.

El “Formulario básico” es llenado para todas las parcelas en una primera fase de trabajo de campo. El formulario básico, llenado con las información entregada por el informante encontrado en campo (ya sea dueño o solamente ocupante) comprende información general sobre la parcela, el propietario o poseedor y la situación de la tenencia de la tierra. En una segunda fase, se llena el formulario complementario según las situación o estado de la tenencia (reformada, no reformada). Estas dos fases se completan en el mismo periodo que se realiza el trabajo de campo.

Es posible que el equipo del barrido tenga necesidad de completar su investigación inicial o buscar otros elementos a medida del desarrollo del análisis de la situación del predio.

El “Formulario básico” será siempre el formulario utilizado y completado.

El principio de llenado del formulario de encuesta es el siguiente:

- El encuestador debe buscar como llenar todos los campos
- El encuestador sólo debe anotar la información que esté seguro,
- El encuestador debe proceder por fases sucesivas: identificación del informante, identificación del bien, identificación del presunto propietario y en defecto del ocupante, detección de conflictos ocasionales.

Posteriormente, luego de la encuesta, el técnico para-legal procede a un análisis debiendo luego emitir un anuncio sobre la situación del bien (parte del formulario llamado “Fase 2”). Su trabajo será retomado enseguida por él mismo o por otra persona, a fin de comparar sus informaciones con las de las bases de datos.

La información deberá ser confrontada con la información de campo y la de las bases de datos de manera automatizada, para conducir a la matriz de tipificación. Es conveniente reportarse al Manual de Regularización – No III-6 «Confrontación y tipificación».

El llenado del formulario propiamente dicho se opera en tres etapas:

- Etapas 1 : Encuesta sobre el campo en 5 temas, establecimiento del esquema genealógico del ocupante y obtención de una fotocopia de los documentos legales.
- Etapas 2 : Investigaciones rápidas en las bases de datos de las instituciones, establecimiento del historial del predio y determinación de las «entradas» para la investigación sistemática y automatizada.
- Etapas 3 : Conclusiones extraídas de la encuesta e investigación sistemática automatizada y establecimiento de la matriz de tipificación.

### **Actualización de los límites:**

Se realiza a través de la foto-identificación de los linderos nuevos y levantamientos topográficos de los linderos que no se pueden identificar en el ortofotomapa o que son de difícil acceso. Para realizar este trabajo las brigadas tendrán en sus manos la u ortofoto o espaciomapa, los mapas catastrales actuales y los equipos de medición topográfica.

### **Acta de deslinde**

- El acta de acuerdo sobre los límites de la parcela es la conclusión del trabajo de delineación. Se presenta bajo forma de un croquis de la parcela delimitada, donde figura sobre un documento único:
  - Todos los vértices y puntos característicos del perímetro de la parcela,
  - La naturaleza de los límites (muro, cerca, elemento natural, etc.),
  - El número de parcelas catastrales existentes,
  - La firma del ocupante y de vecinos que han participado en la delineación.

### **Mediación de Conflictos**

La detección de conflictos se da en el momento de la delineación y el llenado de la encuesta sobre el terreno. Puede ser que algunos casos sean detectados desde el primer contacto por un representante de la empresa durante la visita preliminar. Sin embargo, incluso en caso de conflicto, es importante hacer la encuesta y llenar, si es posible, la ficha de dicha encuesta.

De esta primera fase de encuesta y de la actitud del responsable de la investigación puede depender el buen resultado posterior, de una negociación eventual . En caso de conflicto detectado, deberá redactar un informe conciso para la UTO y solicitar la intervención de la brigada de mediación. Esta brigada tratará el caso siguiendo el procedimiento previsto para este efecto.

Los conflictos mas comunes que serán atendidos son los siguientes:

- Conflictos entre personas privadas
- Conflictos administrativos

Los conflictos entre personas privadas pueden ser los siguientes:

- Conflictos sobre uno (o muchos) límite(s), puntualmente sobre su ubicación (detalle localizado) o bien más ampliamente (poniendo en duda el asiento de la propiedad), este tipo de conflictos aparece en ocasión de la delimitación por la discusión de uno o más vecinos,
- Conflictos sobre la tenencia, es decir que se trata de una reivindicación sobre la misma propiedad, siendo el ocupante impugnado en el disfrute del bien. Una situación de esa naturaleza se revela en el momento de la encuesta, sea espontáneamente por el interesado, sea por el vecindario sea en ocasión de los contactos preliminares con las autoridades locales,
- Conflictos de « familia » tratándose entonces de disensiones internas que no dejan intervenir a terceros y que quedan en el seno de una familia (herencias, divisiones, donaciones, etc.).

Los “conflicto administrativo”, es decir donde una Institución del Estado está involucrada, tal como:

- Titulación desde poco tiempo dentro una Zona de Area Protegida,
- Dobles títulos de Reforma Agraria,
- Otro caso.

En este caso, no se puede tratar el conflicto de inmediato. Hay que comprobar primero con los bases de datos y apuntar la situación legal del predio. El tratamiento se hará después en marco de la fase del saneamiento.

En el caso de la existencia de conflictos, se informará a las partes de la existencia de las Brigadas especializadas, bajo autoridad de un mediador, se alertará a la UTO a fin de que ésta delegue en lo más breve lapso una Brigada especializada.

El procedimiento utilizado para la mediación del conflicto es netamente voluntario:

- Se tendrá como pauta el procedimiento establecido en el Reglamento de Mediación Institucional para la Ley “278”, “Ley sobre la Propiedad Reformada Urbana y Agraria”, artículo 12, para las convocatorias.
- Para el trámite de mediación propiamente dicho se actúa conforme artículo 10 y 11 del mismo.
- Ya sea que el Mediador constate que la mediación no se puede conducir. El dirigirá un informe de clausura de la misión exponiendo las razones de su observación de carencia.
- Ya sea que el Mediador llegue a lo que las partes acuerden sobre una solución aceptada mutuamente. En este caso, éste redacta un acta de acuerdo cuyo contenido de base será el siguiente:
  - Relatar la aceptación de su intervención,
  - Nombrar al Mediador y las partes,
  - Exponer los pormenores y la naturaleza del acuerdo intervenido,
  - Fechar el acuerdo intervenido,
  - Mencionar que se trata de un acuerdo amistoso,
  - Señalar que puede ser producido en Justicia posteriormente por cualquiera de la partes,
  - Contener las firmas de las partes debidamente identificadas.

Es conveniente reportarse al manual Tomo II No 4 – “Mediación y resolución de conflictos”;

### **Coordinación entre los técnicos topógrafos y legales**

La coordinación entre técnicos de la brigada de terreno ( el técnico para-legal y el técnico topográfico) debe ser lo más estrecha posible.

Esto es válido no solamente para la organización material de los desplazamientos y citas, el respeto de la planificación organizada por el responsable de las brigadas y la sincronización con los anuncios de visita sino también para la realización de los actos profesionales que dependen de cada una de sus competencias respectivas.

En particular, el acto de delineación y la firma del acta del acuerdo debe ser efectuada en presencia de los dos técnicos. Esto permite, entre otros, evitar numerosos errores sobre el nombre de los vecinos, los números de parcelas y la constitución de parcelas llamadas “nuevas”. Al regreso del terreno, la brigada de campo debe poner al día o actualizar sus documentos: Formulario de Encuesta

para el técnico legal y Croquis para el topógrafo. Estos documentos serán remitidos al coordinador de la brigadas del contratista que procederá a los controles de calidad internos de la empresa.

### **Procesamiento de la información**

#### - Digitalización y procesamiento

Consiste en la digitalización de los ortofotomapas delineados y procesamiento de la encuesta. La empresa almacenará la información en un formato digital compatible que permita que las instituciones encargadas del saneamiento puedan acceder a la información que se recolecte gradualmente por municipio y su importación a las bases de datos del SIICAR.

- Confrontación de la información existente con la del barrido y elaboración de la tipología de tenencia de la tierra:

En esta etapa se analiza la información legal de las propiedades sobre la base de la información suministrada por la Intendencia de la Propiedad, Registro Público y Catastro, con la información de campo; el propósito es conformar los listados de propietarios, parcelas y elaborar una tipología de tenencia de la tierra.

La tipología de tenencia se deberá estructurar de la siguiente manera:

- Parcelas privadas reformadas
- Parcelas privadas no Reformadas
- Tierras nacionales en áreas protegidas
- Tierras nacionales en áreas no protegidas
- Tierras ejidales
- Territorios Indígenas

Una vez clasificada las propiedades conforme a la anterior tipología, se requiere que las mismas sean clasificadas a su vez en dos categorías: parcelas con situación legal actualizada y parcelas en situación legal irregular.

En el caso de las parcelas con situación irregular se deberá determinar en que situación legal se encuentran. Entre las opciones se encuentran las siguientes:

- Parcelas con Título sin inscripción
- Parcelas con antecedentes legales sin documentos
- Parcelas sin antecedentes legales sin documentos
- Parcelas con antecedentes legales con documentos precarios o privados.

Esta información facilitará el trabajo durante la exposición pública.

### **Conformación de expedientes de las propiedades.**

Un expediente por cada parcela encuestada y delineada deberá ser elaborado por la empresa a cargo del trabajo, el que será estructurado de manera estándar. El expediente, deberá ser remitido en su totalidad a la UTO, antes de la organización de la exposición.

El expediente se compondrá de:

- Formulario básico de encuesta,
- Acta de deslinde,
- Croquis de terreno (o copia parcial de un croquis colectivo),
- Fotocopias de los documentos suministrados por el propietario / ocupante,
- Extracto o resumen de cada base de datos relacionado,
- Correos,
- Ficha matriz de tipificación inicial,

Una vez remitido el expediente (establecido en ejemplar único y por predio), toda comunicación del mismo a las Instituciones u Organizaciones terceras, se hará bajo la responsabilidad de la UTO.

**Procedimiento en áreas de comunidades indígenas**

En esta fase se realizará el levantamiento topográfico de la misma forma que la delineación catastral y llenado de encuestas tanto de la comunidad como de los terceros dentro del área comunal.

Paralelo a este proceso se realizarán las negociaciones en caso de conflictos, lo que estará bajo la responsabilidad de la DIRAC. Una vez concluida las negociaciones se hará la delimitación definitiva del área de la comunidad.

**4. EXPOSICIÓN PÚBLICA**

Responsable	UTOs
Ejecutor	UTOs y Empresa privada
Supervisión	Catastro /Intendencia
Coordinación	Alcaldías municipales, INIFOM, Registro, DIRAC, MARENA, Sociedad Civil, Organizaciones de base y ONGs.
Plazo de ejecución	3 años
Insumos	Nuevos mapas catastrales actualizados, base de datos alfanumérica actualizada, expedientes de propiedades y matriz de tipificación de la tenencia
Productos	Nuevos mapas catastrales actualizados y validados, base de datos alfanumérica actualizada y validada y matriz de tipificación de la tenencia consolidada.

El numero de exposiciones públicas organizadas se determinará según el tamaño del municipio. Se podrá organizarla sobre solamente parte del territorio del municipio. La empresa tendrá que participar y proporcionar el personal con la competencia necesaria durante toda su duración, así como también realizar las rectificaciones resultantes de las decisiones tomadas tanto sobre la base gráfica como sobre la base alfanumérica durante el proceso.

Una campaña de publicidad debe ser ejecutada 15 días antes de la exposición pública. El objetivo principal de la campaña de publicidad es invitar a la cantidad máxima de personas <sup>12</sup> y dar a conocer la importancia de la exposición pública, el local, la fecha y la hora de la exposición pública a todos los ciudadanos.

---

<sup>12</sup> Numerosas personas habitan fuera de las coberturas de la operación.

La campaña debe ser introducida por una visita a las autoridades locales (Alcaldía esencialmente, la que es responsable de los asuntos públicos).

La campaña puede ser precedida de anuncios por radios locales. Además de las modalidades de la exposición pública, el mensaje a transmitir consiste en ubicar la exposición pública como una prolongación de los anuncios anteriores que hayan sido expresados antes de la realización del Barrido. Serán redactadas volantes, anunciando los objetivos, lugares, fechas, horas y modalidades de la exposición pública. Éstas serán distribuidas en cada casa en zona urbana y si es posible también en zona rural.

La distribución de los volantes deberá ser concluida a más tardar ocho días antes de la apertura de la exposición pública.

En todo caso, un documento oficial de anuncio, en el cual el texto será propuesto por los organizadores (firmado por el Alcalde de preferencia) identificando las modalidades de la exposición, deberá ser colocado en la entrada de la alcaldía al menos 8 días antes de ésta.

Un duplicado firmado por el Alcalde deberá ser entregado a los organizadores como prueba de ejecución de esta formalidad de anuncio. Varias ampliaciones o fotocopias serán colocadas en diversos lugares públicos y frecuentados del municipio, así como en los lugares más aislados, tales como caseríos.

Lugar de la exposición pública:

La exposición pública será realizada en un lugar muy accesible <sup>13</sup>, si es posible central con respecto a la ubicación geográfica de la operación y de los hogares de habitación.

Éste debe ser lo suficientemente espacioso para permitir:

- La visualización de los mapas,
- La consulta de los documentos,
- La recepción y la espera del público,
- El registro de los reclamos.

Fechas de la exposición pública:

La duración de la exposición pública debe ser proporcional a la cantidad de personas susceptibles de visitarla. Ésta también debe realizarse en los días en que la visita sea posible para las personas que trabaja en el lugar o fuera de éste. Además se debe tomar en cuenta que la duración de la exposición es corta. En todo caso, al menos dos sábados enteros estarán comprendidos en las fechas de la exposición.

#### **A. PERSONAL NECESARIO DURANTE LA EXPOSICIÓN PÚBLICA**

Dos categorías de personas son necesarias <sup>14</sup>:

- **Personal oficial** garantizando la validez de la exposición pública.

---

<sup>13</sup> No se debe escoger iglesias, ni casas de partidos políticos, el mejor lugar según la experiencia son los centros educativos.

<sup>14</sup> Podemos interrogar sobre la necesidad de la presencia permanente de un vigilante o de un agente de policía

No es obligatorio que este personal pertenezca a una de las instituciones concernientes por la naturaleza de la exposición; al contrario, así no será sospechoso de ser « juez y parte ». La selección del personal deberá obedecer a un triple aspecto de imparcialidad, de probidad y de disponibilidad.

Es aconsejable nombrar al personal que tenga conocimientos en materia de derechos sobre bienes y de personas así como de la tenencia de la tierra.

Su función principal es de:

- Abrir y cerrar la exposición pública en las fechas y horas previstas
- Recibir a los reclamantes
- Atestiguar o redactar los reclamos a nombre de las personas sobre un **libro de reclamos único** que tendrá bajo su responsabilidad.

Este personal puede ser una persona física única o bien diferente. No obstante es necesario que ésta haya sido validada por los organizadores y sea nombrada antes de la exposición pública Nadie puede reemplazarla si no ha sido ella misma designada para esta función.

Por lo tanto se aconseja nombrar una sola persona y un reemplazo.

▪ **Personal técnico y legal** asistente a la exposición pública:

Este personal estará al servicio tanto de los visitantes como del personal administrativo. Se escogerá entre las instituciones que han participado en la elaboración de los documentos puestos a la disposición del público.

Su rol es ayudar a los visitantes en la comprensión de los documentos puestos a la disposición del público y asistir para todo asunto técnico o material.

## **B. DOCUMENTOS PUESTOS EN EXPOSICIÓN PÚBLICA**

Los documentos serán los siguientes:

- Los documentos **gráficos** (mapas), es decir los mapas catastrales (zonas rurales y urbanas) a escalas apropiadas e indicadas sobre éstas, conteniendo un número catastral único al centro de cada parcela o con una flecha de ubicación, conteniendo la figuración de las rutas o caminos de acceso.
- Los documentos **alfanuméricos** (listas), es decir, el listado de las parcelas por orden creciente, con número catastral, superficie, nombre del presunto propietario y la situación al momento de la tenencia de la tierra.
- Índice (lista) de los presuntos propietarios por orden alfabético (1er apellido, 2<sup>do</sup> apellido, 1<sup>er</sup> nombre, 2<sup>do</sup> nombre), con la lista de las parcelas que le pertenecen, las parcelas siendo identificadas por su número catastral.
- Los documentos **varios**, es decir los que permiten una mejor comprensión de la situación de los bienes (por ejemplo los mapas catastrales presentados en superposición con la ortofoto).

**Nota 1:** Los documentos gráficos y alfanuméricos deben ser puestos a la disposición bajo forma analógica (**papel**) y no digital (numérica).

**Nota 2:** Los documentos borradores o establecidos durante los trabajos de campo, tales como fichas o croquis pueden servir al personal técnico pero no tienen ningún carácter público. **Solo tienen validez oficial los documentos puestos en exposición pública.**

### C. DESARROLLO DE LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

La exposición pública se realizará en los días, horas y lugar previsto en la campaña de publicidad. El Responsable de la Exposición Pública, abrirá todos los días el libro de reclamos con la mención escrita correspondiente y lo cerrará de la misma manera, indicando además la cantidad de reclamos recibidos durante la sesión.

Los visitantes podrán entrar y consultar libremente todos los documentos públicos. Estos podrán aprovechar la presencia del personal técnico para solicitar explicación sobre el contenido o alcance de los documentos puestos a la disposición del público.

Todo reclamante si lo desea, debe dirigirse al Responsable para presentar su reclamo y anotarlo en el libro de reclamos ya sea de su propia mano o por un intermediario del Responsable.

Cada reclamo será enumerado secuencialmente y comprenderá : Identificación del reclamante (con número de cédula si es posible), dirección del reclamante, número catastral de la parcela concerniente y texto del reclamo.

El texto del reclamo puede ser redactado por el reclamante mismo, un familiar o el Responsable.

Cada reclamo será firmado por el reclamante, ya sea escrito o no por él y será firmado también por el Responsable.

### D. DECISIONES DESPUÉS DE LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Las decisiones relativas a los reclamos presentados durante la exposición pública serán tomadas por una Comisión inter-institucional. **En ningún caso** la Comisión inter-institucional, a pesar de su composición, la calidad de sus miembros y la seriedad de sus trabajos, tendrá el poder de sustituir a las instancias administrativas o judiciales. Todo litigio relevante de conflictos de propiedad y no tratable por medio de la negociación amistosa o mediación, deberá seguir las vías administrativas o judiciales previstas para tal efecto.

La Comisión Interinstitucional estará conformada por un delegado de la Intendencia de la Propiedad, un delegado del Catastro y un delegado de los Registros Públicos.

La Comisión Interinstitucional se pronunciará sobre todos los casos que le son presentados y que constan en el libro de reclamos. El objetivo principal es detectar toda anomalía que sobrevengan durante la ejecución del barrido o del tratamiento de los datos técnicos, así como durante la comprobación de las bases de datos y que haya servido de soporte en su primera decisión de tipificación. El segundo objetivo es tomar en cuenta todo elemento nuevo que les permita identificar plenamente algunos derechos reales justificados y relacionados a una parcela.

Las resoluciones de la Comisión no serán sujetas a ulteriores recursos.

**Todas las resoluciones de la Comisión serán motivadas y concluirán con el circuito de saneamiento eventual que pueda ser objeto la propiedad.**

Las Resoluciones de la Comisión serán publicadas en la Alcaldía del Municipio en un plazo de quince días desde que se han clausurado los trabajos. Las resoluciones de la Comisión serán aplicadas por el Contratista en todo los documentos.

La composición y organización de la exposición pública, la recepción de reclamos, el análisis y el tratamiento de éstos se describen en el manual técnico del Tomo IV N° 1” Organización de la Exposición Pública”.



## 5. SANEAMIENTO Y LEGALIZACIÓN DE PROPIEDADES

Responsable	UTOs / Intendencia de la Propiedad
Ejecutor	Intendencia de la Propiedad
Supervisión	CSI /CTO
Coordinación	Alcaldías municipales, Registro, Catastro, MARENA, Sociedad Civil, Organizaciones de base y ONGs.
Plazo de ejecución	4 años
Insumos	Formulario de la Encuesta Catastral legal y anexos, Nuevos mapas catastrales actualizados y validados, base de datos alfanumérica actualizada y validada y matriz de tipificación de la tenencia consolidada.
Productos	Diagnóstico de las parcelas, Plan de saneamiento y legalización, parcelas en situación regular registradas en el SIICAR y tenencia consolidada en parcelas encontradas en situación irregular.

El saneamiento y la legalización de las propiedades serán realizados una vez concluida la exposición pública de los resultados del trabajo de campo. Las principales etapas del Saneamiento son: (i) Diagnóstico, (ii) Plan de Saneamiento y (iii) Saneamiento y Legalización. El Saneamiento y Legalización al igual que el Barrido Sistemático se realizará municipio por municipio y será coordinado por la UTO departamental.

### A. DIAGNOSTICO

El objetivo es analizar la información catastral y legal para clarificar la situación legal de cada parcela o grupo de parcelas, así como validar y mejorar la tipificación de la tenencia realizada por la empresa del Barrido.

La elaboración del diagnóstico es responsabilidad de la Intendencia de la Propiedad a través de las Direcciones de Planificación y Servicios Legales. Este diagnóstico incluye propiedades rurales y urbanas.

La Intendencia conformará cuatro equipos de trabajo permanente de 5 personas (dos para la parte rural y otros para la parte urbana), constituido de la siguiente manera: un especialista en planificación, un especialista legal, un especialista en titulación, un especialista en catastro y 1 técnico de apoyo. Estos Equipos tendrán bajo su responsabilidad la elaboración del diagnóstico y la preparación del Plan de Saneamiento y Legalización de las propiedades. La Dirección Superior de la Intendencia le proporcionará todo el apoyo técnico y logístico necesario para llevar a cabo esta actividad.

El diagnóstico legal consistirá en lo siguiente:

- 1) Profundizar el análisis y el completar la información con el objetivo suplir la información necesaria para clarificar la situación de las parcelas y proponer las alternativas para su legalización. El trabajo se debe de centrar en lo siguiente:
  - Aclarar antecedentes legales de la propiedad.
  - Clarificar el esquema genealógico de las sucesiones intestadas.
  - Determinar la existencia del propietario según el registro o de sus posibles herederos.
  - Identificar a los posibles otorgantes de escrituras públicas para proponer el mecanismo para el saneamiento y obtener los datos relativos a su persona (generales de ley, identificación).
  - Completar la reproducción de documentos legales de los propietarios.

2) Validación de la tipificación de la tenencia y situación legal de las parcelas:

La tipificación de la tenencia se inicia con la empresa del Barrido. No obstante, en algunos casos, se completará en la medida de las posibilidades con información y documentación original de los poseedores y propietarios para realizar los tramites pertinentes para el saneamiento y legalización de las propiedades.

Por otro lado, se deberá indicar la relación con otras propiedades y otros datos importantes que tienen que ser considerados en la elaboración del Plan de Saneamiento.

3) Completamiento del Expediente.

El expediente será enriquecido en esta fase con la siguiente información:

- Ficha de diagnóstico,
- Extracto del mapa catastral,
- Certificado catastral provisional, conteniendo número y superficie catastral así como datos registrales.

Una vez reclasificada las propiedades conforme a la tipología y situación legal, se requiere que las parcelas con situación legal actualizada se remita el expediente a la autoridad competente para considerar su ingreso al SIICAR y remitir al propietario su respectiva certificación.

Los expedientes de las parcelas en situación legal irregular se deberán agrupar en base a la tipología de tenencia de la tierra y situación legal.

## **B. PLAN DE SANEAMIENTO Y LEGALIZACIÓN**

El insumo para la elaboración del plan de saneamiento lo constituyen todas aquellas parcelas que resulten del diagnóstico con una situación legal irregular. La responsabilidad de elaborar del Plan es el mismo equipo conformado para el Diagnóstico.

En el Plan de Saneamiento y legalización se definirá a partir de los resultados del diagnóstico legal y la tipología de tenencia. El objetivo central es definir las propiedades que serán sometidas al proceso de regularización y el mecanismo de legalización o saneamiento que se utilizará para cada propiedad o grupos de propiedades, acorde con el marco legal vigente y de acuerdo con las posibilidades del Proyecto.

No entran al plan de saneamiento y legalización todas aquellas parcelas cuya situación de conflicto imposibilita la realización acciones legales dentro del plan y aquellas parcelas que no cuentan con la documentación suficiente para definir la vía de saneamiento.

El plan contendrá tres grandes mecanismos de saneamiento y legalización de las parcelas en situación legal irregular:

- Procedimientos por vía Administrativa o la intervención directa del Poder Ejecutivo, como es el caso de las actividades de titulación, revisión de títulos, etc, utilizadas principalmente sobre propiedades reformadas.
- Procedimientos Notariales para dar fe pública de otorgamiento de derechos entre privados.
- Procedimiento Judiciales para el otorgamiento de derechos, reivindicaciones. Mensuras, etc.

En el Plan de Saneamiento y Legalización se detallarán las acciones legales a seguir para cada propiedad o grupos de propiedades, se definirán los mecanismos de ejecución de los procesos legales (ejecución institucional y ejecución por firmas privadas) , los costos y el calendario de ejecución.

Para la ejecución de procesos legales a través de firmas privadas se deberán:

- Determinación de los alcances del trabajo legal acorde a los objetivos y posibilidades financieras del proyecto.
- Elaborar los términos de referencia.

Los mecanismos de legalización y saneamiento que se aplican al sector de propietarios de tierras privadas no reformadas son los ordinarios establecidos en la legislación común. Se refieren a gestiones notariales y judiciales cuyos procedimientos, normados por el Código Civil y de Procedimiento Civil Nicaragüense, serán ejecutados por Notarios independientes contratados por el PRODEP bajo la coordinación y supervisión de la Intendencia de la Propiedad.

El proceso a seguir para la elaboración del Plan de Saneamiento y Legalización es el siguiente:

- Elaboración de un borrador del Plan por parte del equipo técnico y legal de la Intendencia de la Propiedad.
- Revisión y aprobación del Plan por las Unidades Técnicas Operativas.
- Presentación, discusión y aprobación del Plan por el Comité Técnico de la Intendencia de la Propiedad (Intendente, Directores generales y asesores legales)
- Aprobación del Plan de Saneamiento por el Comité Técnico del Proyecto.

Luego de su establecimiento se prevé un seguimiento de la realización del Plan de Saneamiento por la Intendencia de la Propiedad que deberá disponer de una entidad administrada dedicada en esta tarea e informará cada mes el Comité Técnico del Proyecto de su avance.

### **C. SANEAMIENTO Y LEGALIZACIÓN DE PARCELAS URBANAS Y RURALES**

Es la etapa principal y consiste en garantizar el traslado de dominio de la propiedad a nombre del beneficiario y /o garantizar las acciones administrativas o notariales y judiciales necesarias para brindarle la seguridad sobre la tenencia de la tierra a través de la regularización de sus derechos de propiedad con la calidad técnica y legal requerida.

Las siguientes instituciones trabajarán en el saneamiento legal de propiedades o regularización de derechos de propiedad:

1. La Intendencia de la Propiedad a través de sus dependencias OTR y OTU tramitará los Títulos Agrarios y Urbanos respectivamente. La OOT será responsable del trámite de revisión administrativa de los títulos agrarios emitidos en el período de la transición de Gobierno Febrero – Abril de 1990 (Ley 88) y de las parcelas urbanas (Ley 86) en base a lo establecido en la Ley 278. La OCI será responsable de asegurar el proceso de indemnizaciones de las propiedades con demanda de saneamiento legal y titulación.
2. Las Municipalidades: Se encargarán de la titulación de las zonas urbanas en base al mandato establecido en la Ley de Municipios, Ley 309 y el Plan de Arbitrios Municipal.
3. Instancias Judiciales de la Corte Suprema: Resolverán a través de los Juzgados competentes los casos que legalmente requieran de la intervención judicial,

4. Registro de la Propiedad: facilitará información para el análisis legal de las propiedades, inscribirá las propiedades regularizadas tanto de particulares como del Estado en forma expedita y rectificará los datos de los asientos previo proceso que se establecerá en las reformas legales siempre y cuando no exista conflicto entre las partes.
5. Catastro: Será el responsable del levantamiento de la información en el campo a través del barrido, la actualización de la información del Catastro Físico y de velar por su coincidencia con la del Registro de la Propiedad. Así mismo, apoyará técnicamente en el suministros de los documentos cartográficos para la identificación de las parcelas, sus áreas y ubicación, así como para la elaboración de planos catastrales específicos para el traspaso de propiedades a favor del Estado y la titulación de parcelas rurales.
6. DIRAC: Será la responsable de identificar, capacitar y coordinar el trabajo de los mediadores comunitarios.
7. Procuraduría General de Justicia: Autorización de escrituras de donación e inscripción de propiedad a favor del Estado y administración de propiedades.

**C.1. SANEAMIENTO LEGAL DE PROPIEDADES RURALES**

Responsable	Intendencia de la Propiedad
Ejecutor	Oficina de Titulación Rural /Oficina de Ordenamiento Territorial /Municipalidades / Bufetes de abogados.
Supervisión	CSI /CTO
Coordinación	UTO, Alcaldías municipales, Catastro, Registro, MARENA, Sociedad Civil, Organizaciones de base y ONGs.
Plazo de ejecución	4 años
Insumos	Parcelas rurales en situación irregular, Diagnóstico de las parcelas, Plan de saneamiento y legalización
Productos	Parcelas rurales en situación regular registradas en el SIICAR

El objetivo es garantizar el traslado de dominio de la propiedad a nombre del beneficiario y/o garantizar las acciones notariales y judiciales necesarias para brindarle la seguridad sobre la tenencia de la tierra a través de la regularización de sus derechos de propiedad.

El Saneamiento de las parcelas rurales es responsabilidad de la Intendencia de la Propiedad a través de las Oficina de Titulación Rural y Oficina de Ordenamiento Territorial, tanto del sector reformado como del sector no reformado.

El saneamiento legal y legalización de propiedades del sector reformado serán ejecutados directamente por la OTR o vía administrativa, con excepción de la revisión de títulos agrarios de la Ley 88 que será ejecutada por la Oficina de Ordenamiento Territorial, para lo cual se contratarán consultores y técnicos legales para llevar a cabo las gestiones pertinentes. Así mismo, se subcontratarán servicios de bufetes legales para desarrollar ciertas tareas de mayor complejidad.

En el caso de las propiedades del sector no reformado (parcelas privadas) las acciones de saneamiento legal, tanto por la vía notarial como judicial, serán subcontratadas a bufetes de abogados por medio de PRODEP. En este caso el procedimiento a seguir es el siguiente:

elaboración de las especificaciones técnicas y los términos de referencia por la OTR, solicitud de No objeción del Banco Mundial, publicación de avisos, evaluación y selección de la empresa y contratación .

Las especificaciones y procedimientos a ser utilizados en el sector no reformado se encuentran definidos en las leyes civiles ( Código Civil y Código de Procedimientos Civiles). También se elaborara un ley de regularización o ley previa la cual reformara algunos procedimientos para facilitar el saneamiento y legalización de las propiedades.

En el caso de las comunidades indígenas, el procedimiento para el saneamiento y legalización consistirá en la rectificación e inscripción de los títulos existentes en el Registro Público. Asimismo, si existieren títulos de Reforma Agraria otorgados a personas ajenas a la comunidad, se procederá de conformidad con el artículo 103 de la Ley Sobre Propiedad Reformada Urbana y Agraria (Ley 278). La OTR será la responsable de esta etapa.

En el caso de las áreas protegidas, éstas no requieren de ser registradas a nombre del Estado, ya que en Nicaragua la declaración se puede hacer sobre propiedad privada o pública y el Estado a través de la institución competente se convierte en administrador del área pero no en dueño.

En relación a los ocupantes del área protegidas, el artículo 59 del Reglamento de Áreas Protegidas de Nicaragua, prohíbe la emisión de títulos a partir de la publicación de dicho instrumento jurídico. Al respecto, en el marco del PRODEP se promoverá la reforma legal correspondiente, de manera que la OTR pueda otorgar títulos a aquellas personas que ocupan el área desde antes de entrar en vigencia el Reglamento, no obstante estos títulos, deberán contemplar restricciones de acuerdo a las categorías del área protegida y el Plan de Manejo.

El proceso de saneamiento y legalización rural varía de acuerdo al tipo de procedimiento utilizado y la situación legal de las propiedades, no obstante , se contempla las siguientes actividades:

- Verificación de datos resultantes del Barrido (mapas y expedientes)
- Llenado de formularios básicos de recepción de documentos y solicitudes de tramites)
- Visitas de campo de comprobación de datos (si es necesario).
- Gestiones en el catastro (investigación de datos y/o tramitación de constancias o certificados)
- Gestiones en el Registro (investigaciones registrales e inscripción de documentos)
- Gestiones en las Oficinas de la Intendencia de la Propiedad (OCI y OOT) y otras instancias del gobierno.
- Gestiones judiciales (rectificación de áreas, herencias, etc.)
- Elaboración de títulos y escrituras de distintos tipos.

En el caso de la revisión de títulos agrarios que será realizado por la OOT el procedimiento tendrá una variante, y es que , una vez que se disponga con toda la información recopilada, el caso es analizado por un Comité de Especial de la OOT quien tiene la responsabilidad de aceptar o rechazar la solicitud de revisión. En el caso de rechazo, se dispone de mecanismos de apelación.

El saneamiento y legalización al igual que el barrido sistemático se realizara por municipio en el nivel local. El saneamiento se realizará a nivel de parcela, de finca y/o grupo de parcelas que se amparen bajo una misma cuenta registral, teniendo siempre en cuenta las características socio económicas de los ocupantes y la no existencia de conflictos.

Una vez titulada o saneada, la parcela será registrada y se considerará como habilitada para entrar el SIICAR.

**C.2. SANEAMIENTO LEGAL DE PROPIEDADES URBANAS**

Responsable	Intendencia de la Propiedad
Ejecutor	Oficina de Titulación Urbana /Oficina de Ordenamiento Territorial /Municipalidades / Bufetes de abogados.
Supervisión	CSI /CTO
Coordinación	UTO, Procuraduría General de Justicia, Alcaldías municipales, Catastro, Registro, MARENA, Sociedad Civil, Organizaciones de base y ONGs.
Plazo de ejecución	4 años
Insumos	Diagnóstico Legal y Plan de saneamiento y legalización de parcelas urbanas.
Productos	Parcelas urbanas saneadas y registradas en el SIICAR

El objetivo es garantizar el traslado de dominio de la propiedad a nombre del beneficiario y/o garantizar las acciones notariales y judiciales necesarias para brindarle la seguridad sobre la tenencia de la tierra a través de la regularización de sus derechos de propiedad

El Saneamiento de las parcelas urbanas es también responsabilidad de la Intendencia de la Propiedad a través de las Oficina de Titulación Urbana y Oficina de Ordenamiento Territorial, tanto del sector reformado como del sector no reformado. El saneamiento legal y legalización de propiedades del sector reformado serán ejecutados directamente por la Oficina de Titulación Urbana, con excepción de la revisión de asignaciones de lotes urbanos de la Ley 88 que será ejecutada por la Oficina de Ordenamiento Territorial, para lo cual se contratarán consultores y técnicos legales para llevar a cabo las gestiones pertinentes.

El proceso de saneamiento y legalización igual al procedimiento utilizado para la titulación urbana, incluyendo el proceso de revisión de asignación de lotes urbanos de la OOT realizado en el marco de la Ley 86.

Una vez titulada o saneada, la parcela será registrada y se considerará como habilitada para entrar el SIICAR.

**6. SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACIÓN DE CATASTRO Y REGISTRO (SIICAR)**

Responsable	Registro de la Propiedad y Catastro
Ejecutor	Empresa
Supervisión	Registro / Catastro
Coordinación	UTAP
Plazo de ejecución	4 año
Insumos	Términos de Referencia.
Productos	Diagnóstico de necesidades, Diseño y Sistema de Información establecidos y Manuales de operación

El SIICAR, se establecerá inicialmente en las áreas del proyecto para garantizar la permanente interacción de los datos catastrales y registrales de las propiedades, el acceso y distribución de la

información sobre tenencia a los múltiples usuarios. Contendrá la información gráfica y legal de las propiedades proveniente del barrido y el saneamiento legal de las propiedades.

El SIICAR será diseñado, desarrollado e implementado de tal forma que las entidades relacionadas y el público en general tengan acceso en forma segura, confiable y eficiente a la información sobre la tenencia, propietarios, propiedades. También garantizará que los procesos para la inscripción y emisión de certificados catastrales sean transparentes y confiables.

El SIICAR será diseñado y desarrollado en el primer año de forma que este listo para el inicio de los trabajos de Barrido en el departamento de Chinandega.

El SIICAR deberá permitir la introducción final de todas las parcelas: las en situación regular, las ya saneadas y las otras en proceso de saneamiento así como las sin solución de posible regularización (conflictos, situaciones particulares, etc.). También cada parcela deberá comportar un campo específico indicando cual fue el proceso previo al introducción en SIICAR y su situación actual. Esta función es importante en la vista del futuro, autorizando la consulta por la población, debido a la duración probable a largo plazo de la regularización de algunas parcelas.

El SIICAR será trasladada toda la información que exista en el Registro, exista o no una parcela físicamente y que haya sido detectada durante el barrido. Esto significa que el SIICAR deberá contener toda la información proveniente del Barrido y que coincida o no con la información existente previo al barrido. El SIICAR entonces contendrá la información:

- La información que actualmente contiene el Registro, previamente confrontada con la información proveniente del barrido y que sean concordantes, como propiedad regularizada a través de una certificación. (coincidencia legal y físicamente)
- La información que actualmente contiene el Registro, que previa confrontación con la información proveniente del barrido no sean concordantes, será propiedad objeto de regularización. Ej. Diferencias de áreas, doble inmatriculación
- La información proveniente del barrido y que no esté inscrita legalmente, será objeto de regularización y se titulará para su inscripción registral.

Es importante señalar que el SIICAR en su diseño deberá comprender todo el sistema registral de inscripción y el procedimiento catastral..

El manual técnico deberá ser escritos por la empresa contratada para el diseño de SIICAR y por la empresa contratada por la realización y la implementación del SIICAR, ambas empresas contratadas a través de la UTAP de acuerdo a los procedimientos del Banco Mundial.

## **7. ENTREGA DE DOCUMENTOS LEGALES INSCRITOS.**

En esta fase se entregan los documentos legales que han sido sometidos al proceso de saneamiento legal y legalización y registrados debidamente en el SIICAR. La entrega de los documentos legales es responsabilidad de la Intendencia de la Propiedad.

La entrega de los títulos será personal al beneficiario, por lo tanto, es un requisito la presentación de la Cédula de Identidad. Al momento de la entrega del título se levantará la firma del beneficiario.

La entrega de los documentos legales será realizada a través de Actos Públicos o bien de forma personal en las Oficina de la Intendencia de la Propiedad mas cercana. Estos deberán ser entregados por un funcionario público autorizado.

Los documentos de recepción del documento legal de parte del beneficiario se archivarán en las Oficinas de Titulación Urbana y Rural de la Intendencia de la Propiedad.

### III. MANUAL DE DEMARCACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LA ÁREAS PROTEGIDAS

La demarcación de las 11 áreas protegidas que se encuentran en los departamentos de influencia del PRODEP se realizará en dos fases:

1. En la primer fase se desarrollarán cinco actividades: Actividades preparatorias; Definición preliminar de límites; Elaboración de plan de manejo; Definición de límites del área protegida; Aprobación de límites.
2. En la segunda fase se desarrollarán cuatro actividades: Elaboración de la cartografía para el amojonamiento del área protegida; Definición de los tipos y número de señales a utilizar; Señalamiento, Rotulación y amojonamiento del área protegida; y Georeferenciación de mojones y elaboración de la cartografía final.

Referencia Tomo I.4.1 “Manual para la Demarcación de Áreas Protegidas”.

#### 1. PRIMERA FASE

##### A. ACTIVIDADES PREPARATORIAS

Responsable	La Dirección General de Áreas Protegidas del MARENA (DGAP)
Ejecutor:	La Dirección General de Áreas Protegidas del MARENA (DGAP)
Supervisión	Unidad de coordinación y supervisión del componente de áreas protegidas PRODEP-MARENA
Coordinación	INETER, Registro Público de la Propiedad, el MAGFOR y la(s) alcaldía(s) municipal(es), ONG comanejantes.
Plazo de ejecución:	Dos meses.
Insumos:	Decretos creadores y material cartográfico de las áreas protegidas, información sobre el registro de las propiedades en las áreas protegidas.
Productos:	Decretos creadores de las áreas protegidas revisados y obtenidos el material cartográfico de las áreas protegidas.

Inicia con la revisión del decreto creador del área protegida, recopilación de documentos técnicos, catastral y registral, así como también del material cartográfico en archivos del MARENA sobre los límites actuales del área protegida, a partir del cual se establece el perímetro del área. El objetivo de esta actividad es recopilar y revisar la información pertinente a la declaración, límites y material cartográfico del área protegida.

Primeramente se hará una revisión de los decretos creadores de las áreas protegidas tomando en cuenta principalmente: el objeto de creación del área protegida, restricciones respecto al uso de los recursos naturales, y la descripción de los límites del área. Posteriormente se revisará el material cartográfico que muestre los límites del área protegida y una vez hecha esta revisión, se consultará



con las Alcaldías Municipales y el Registro de la Propiedad, la información pertinente a la tenencia de tierra en las áreas protegidas.

Esta actividad la ejecutará el personal técnico del Componente quien realizará trabajos de gabinete y sesiones de trabajo con otras instancias para recopilar y procesar la información pertinente, así como coordinaciones con asesoría legal y el Sistema de Información Geográfica del MARENA, personal técnico del INETER, Alcaldías Municipales y del Registro Publico de la Propiedad.

Para la Supervisión y control de calidad, PRODEP apoyará el establecimiento de la Unidad Coordinadora y supervisión del Componente con personal técnico especializado en las ramas de Formulación e implementación de planes de manejo en áreas protegidas.

**B. DEFINICIÓN PRELIMINAR DE LÍMITES**

Responsable	La Dirección General de Áreas Protegidas del MARENA.
Ejecutor:	Consultor (Contratación de consultoría).
Supervisión:	Dirección General de Áreas Protegidas y la Unidad de coordinación y supervisión del componente de áreas protegidas PRODEP-MARENA en coordinación: ONG comanejante, El INETER y propietarios de tierras.
Plazo de ejecución:	Cuatro meses.
Insumos:	Material cartográfico de las áreas protegidas y Decretos creadores.
Productos:	Material cartográfico actualizado de las áreas protegidas.

En esta tarea se realiza el reconocimiento en campo de los límites del área protegida en la cartografía preliminar, identificación y georeferenciación de unidades ecológicas y zonas de interés que se encuentran fuera de los límites actuales del área protegida, unidades y zonas que serán incluidas en la elaboración de los estudios del plan de manejo; digitalización y reproducción cartográfica de los límites actuales del área protegida, para lo cual se utilizarán mapas a escala 1:50,000, u otra escala menor apropiada a las particularidades y condiciones del área protegida para su representación cartográfica.

Se revisará el material cartográfico existente y se relacionará con la descripción de los límites del área protegida, posteriormente se realizará un reconocimiento de campo del perímetro del área y se georeferenciarán las unidades ecológicas de importancia que se encuentren fuera del límite del área protegida. El consultor será acompañado por el personal técnico que se encuentra en los departamentos de influencia del Proyecto. Una vez realizada la georeferenciación, se procesará la información, digitalizarán los mapas y reproducirán dos por cada área protegida.

La contratación del consultor será realizada por el método establecido en el Manual Administrativo Financiero para contratación de consultores, por medio de la UTAP. La supervisión del trabajo será realizada por la DGAP y el personal técnico de la coordinación del Componente.

**C. ELABORACIÓN DE PLAN DE MANEJO.**

Responsable:	La Dirección General de Áreas Protegidas del MARENA.
Ejecutor:	Firma consultora u ONG (Contratación de consultoría).
Supervisión:	Dirección General de Áreas Protegidas por medio de un Equipo Dictaminador Multidisciplinario.

Coordinación:	El INETER, Alcaldías municipales, ONG que co-manegan áreas protegidas, propietarios de tierras, organizaciones comunales en las áreas protegidas y organismos no gubernamentales que trabajan en ellas.
Plazo de ejecución:	Ocho meses.
Insumos:	Términos de Referencia, material cartográfico de las áreas protegidas y decretos creadores, límites municipales y de comunidades indígenas, estudio de redefinición del Sistema Nacional de Areas Protegidas (SINAP) y documentos de estudios ecológicos y socioeconómicos realizados por los proyectos que tienen presencia en las áreas protegidas.
Productos:	Documento de propuesta del plan de manejo del área protegida.

El plan de manejo será elaborado de acuerdo a lo contemplado en los Términos de Referencia que serán establecidos y oficializados por la DGAP en forma particular para cada área protegida. Este será formulado de manera participativa con los actores relevantes del área y su zona de amortiguamiento.

Para formular el plan de manejo se deberá realizar las siguientes acciones:

- Recopilación de información secundaria concerniente al área protegida entre los actores relevantes y entidades u organismos que hallan realizando distintos estudios o investigaciones socioeconómicas y biofísicos.
- Reconocimiento de campo y acercamiento con los actores relevantes del área protegida.
- Identificación y levantamiento de información primaria por medio de la realización de distintos estudios ecológicos (descripción biofísica del área protegida, análisis de la biodiversidad, fragilidad de recursos, impacto ambiental, vulnerabilidad y conectividad) socioeconómicos (descripción de actividades productivas, análisis de recursos culturales, uso histórico de la tierra, valoración histórico cultural y uso potencial de recursos naturales) y realización de estudio de tenencia de la tierra.
- Realización de talleres comunitarios de consulta con los actores relevantes para recopilar información, acerca del área protegida y las perspectivas e interés de los mismos para participar en la conservación y protección. La invitación a estos talleres se realizará por medio escrito a los participantes.
- Formulación de propuesta inicial del plan de manejo, la cual es formulado con la información obtenida de los estudios ejecutados, recopilación de información escrita y la realización de los talleres comunitarios.
- Integración de comentarios al contenido inicial del plan de manejo.
- Presentación abierta del plan de manejo.

Se utilizará la establecida en el Manual Metodológico para la Elaboración de Planes de Manejo en Áreas Protegidas elaborada por la Dirección General de Áreas Protegidas del MARENA.

La contratación de la firma consultora u ONG que formulará el plan de manejo se realizará conforme con las normas de contratación del Banco Mundial. Una vez seleccionado y contratado quien formulará el plan de manejo, la DGAP designará un Equipo Dictaminador Multidisciplinario quien dará seguimiento al avance del proceso de formulación del plan de manejo, de conformidad al plan de trabajo aprobado por la DGAP. La aprobación y oficialización del plan de manejo se realizarán conforme a lo estipulado en los artículos del 25 al 34 del Reglamento de Áreas Protegidas de Nicaragua, Decreto Ejecutivo 14-99.

Referencias: Ver capítulo IV “Descripción de Tareas”, acápite 3 y Capítulo V “Metodología”, primer fase punto b, del Manual para Demarcar las Áreas Protegidas.

**D. DEFINICIÓN DE LÍMITES DEL ÁREA PROTEGIDA**

Responsable:	La Dirección General de Áreas Protegidas del MARENA.
Ejecutor:	Firma consultora u ONG (Contratación de consultoría).
Supervisión:	Dirección General de Áreas Protegidas por medio de un Equipo Dictaminador Multidisciplinario.
Coordinación:	El INETER, Alcaldías Municipales, ONG que co-manegan el área protegida.
Plazo de ejecución:	Dos meses.
Insumos:	Material cartográfico de las áreas protegidas y decretos creadores, límites municipales y de comunidades indígenas.
Productos:	Mapa del límite del área protegida y descripción preliminar de ubicaciones de mojones y rótulos.

La definición de los límites del área protegida es parte del proceso de formulación del plan de manejo, el cual se realiza de manera participativa involucrando en la planificación y toma de decisiones a los propietarios de tierras, las comunidades y autoridades municipales, en conjunto con representantes de instituciones gubernamentales y organizaciones no gubernamentales que participan en acciones de manejo en el área protegida.

Definido los límites del área protegida, se realiza un reconocimiento del perímetro del área y un premarcado, en los posibles vértices del área a amojonar y/o rotular.

Si en la formulación del plan de manejo el perímetro del área protegida sufre modificaciones en consenso con los propietarios de tierras y las comunidades que en ella habitan, se procederá de acuerdo a lo contemplado en el artículo 11 del Reglamento de Áreas Protegidas de Nicaragua, que establece lo siguiente: “Para la modificación de un área protegida una vez declarada y/o ajustada conforme lo establece la Ley y este Reglamento, se deberá tener como base un estudio conforme a lo dispuesto en el artículo 10 y una fundamentación del cambio aprobada por MARENA”.

El objetivo de esta actividad es la definición del perímetro del área protegida, es decir, ratificación de los límites ó modificación del mismo.

Por medio de talleres comunales en los que participarán los propietarios de tierras, comunitarios, autoridades municipales y organismos e instituciones que tienen presencia en el área protegida se definirá el perímetro de la misma. Una vez definido el perímetro del área, la firma consultora u ONG que formula el plan de manejo elabora una descripción textual y gráfica de la ubicación de los posibles mojones y rótulos a ubicar. Posteriormente la DGAP y el INETER en conjunto con la firma consultora u ONG que formula el plan de manejo, realizarán un reconocimiento por el perímetro del área protegida, para realizar el premarcado de la posible ubicación de los mojones y rótulos.

La firma consultora u ONG contratada realizará esta actividad de acuerdo a los términos de referencia para formular el plan de manejo, aprobados por el MARENA y el Banco Mundial. El seguimiento a la misma la realizará la DGAP en conjunto con el personal técnico del Componente, el ONG que co-manega el área protegida con la colaboración del INETER.

**E. APROBACIÓN DE LÍMITES.**

Responsable:	La Dirección General de Áreas Protegidas del MARENA.
Ejecutor:	La Dirección de Operaciones de la DGAP y la Asesoría Legal del MARENA.
Supervisión:	Dirección de Normación y Control de la DGAP.
Coordinación:	Alcaldías municipales, Asesoría legal de la Presidencia de la República.
Plazo de ejecución:	Tres meses.
Insumos:	Material cartográfico de las áreas protegidas y decretos creadores, Documento Plan de Manejo y propuesta de reforma del Decreto Creador del área protegida.
Productos:	Oficialización del perímetro del área protegida.

Definido el perímetro del área protegida se desarrollarán las siguientes acciones:

- MARENA aprobará el nuevo límite propuesto del área protegida (si el perímetro del área protegidas sufriera modificaciones) por medio de la aprobación del plan de manejo del área protegida.
- Se elaborará una propuesta de reforma legal al instrumento creador del área protegida (Decreto Ejecutivo o Ley), por medio del cual se oficializa el nuevo perímetro propuesto del área protegida.
- Se realiza la divulgación del perímetro del área protegida aprobado.

El objetivo de esta actividad es la aprobación y oficialización de los límites del área protegida si los decretos creadores de las mismas sufrieran modificaciones respecto al perímetro del área.

Los límites del área protegida son aprobados junto con el plan de manejo, el cual se realiza conforme a lo estipulado en los artículos del 25 al 34 del Reglamento de Áreas Protegidas de Nicaragua, Decreto Ejecutivo 14-99.

Si el perímetro del área protegida sufriera modificaciones, la aprobación de éste se realizaría con la aprobación del plan de manejo del área, ya que esta actividad es parte de dicho plan. La oficialización del nuevo perímetro se realizará por medio de la Asesoría Legal del MARENA quien elaborará una propuesta de reforma legal al instrumento creador del área protegida (Ley ó Decreto Ejecutivo). Esta reforma será enviada a la Presidencia de la República ó la Asamblea Nacional, según corresponda.

**2. SEGUNDA FASE**

**A. ELABORACIÓN DE LA CARTOGRAFÍA PARA EL AMOJONAMIENTO DEL ÁREA PROTEGIDA**

Responsable:	La Dirección General de Áreas Protegidas del MARENA.
Ejecutor:	Personal Técnico del Componente .
Supervisión:	Dirección de Operaciones DGAP con apoyo del INETER.
Coordinación:	ONG que co-manego el área protegida y propietarios de tierras.
Plazo de ejecución:	Dos meses.
Insumos:	Material cartográfico de las áreas protegidas y decretos creadores, Documento Plan de Manejo y propuesta de reforma del Decreto Creador del área protegida.
Productos:	Cartografía de ubicación de mojones y rótulos elaborada.

Esta actividad se realiza tomando como base la información cartográfica elaborada por la firma consultora que formuló el plan de manejo. Esta cartografía establece preliminarmente la ubicación de los mojones y rótulos del perímetro del área protegida. Se realiza un reconocimiento al perímetro y se describen los mojones y rótulos en los siguientes términos: “Al sur de la zona de bosque”, “según la pista”, “200 metros al norte del casco urbano”, etc. Este material deberá también expresar en términos descriptivos, la ubicación de los vértices o ubicación de mojones.

La actividad tiene como objetivo representar sobre la base de la cartografía existente (ortofotomapas) del área, el nuevo límite, adaptándolo con algunos detalles (Lado o eje de vía y/o carretera, distancia a respetar desde elementos naturales, etc.).

Se empleará como referencia los nombres propios que los comunitarios utilizan para referirse a los sitios en el área protegida. En este material cartográfico, se reflejará la ubicación de los mojones y rótulos.

Primeramente, el personal técnico del Componente retomará el material cartográfico elaborado por la firma consultora u ONG que formuló el plan de manejo. Posteriormente, se realiza un recorrido por el perímetro del área entre el personal técnico del Componente, el ONG co-manejante del área protegida (si lo hubiera), la DGAP y un representante de INETER, para definir la ubicación de los mojones y rótulos, los cuales son representados en una mapa que muestre los límites del área protegida. El seguimiento a esta actividad será realizada por la DGAP.

**B. DEFINICIÓN DE LOS TIPOS Y NÚMERO DE SEÑALES A UTILIZAR.**

Responsable:	La Dirección General de Áreas Protegidas del MARENA.
Ejecutor:	Personal técnico de la coordinación del Componente y El INETER.
Supervisión:	MARENA.
Coordinación:	Delegación Departamental de MARENA, ONG que co-manaje el área protegida y propietarios de tierras.
Plazo de ejecución:	Un mes.
Insumos:	Material cartográfico para el Amojonamiento del Área Protegida y Resolución Ministerial No. 11-99 del MARENA.
Productos:	Términos de Referencia y Especificaciones Técnicas para la demarcación del área protegida.

Se realizará la definición de los tipos de señales y la cantidad de los mismos, deberán de tomarse en cuenta tanto los elementos técnicos con respecto a la construcción de los mojones y rótulos considerando el lugar de ubicación de los mismos. El levantamiento de esta información tiene como objetivo la formulación de los Términos de Referencia y la Especificaciones Técnicas para la demarcación del área protegida.

En el reconocimiento de campo del perímetro del área protegida en el que se elaborará cartografía para el amojonamiento de la misma, se irá determinando el tipo de mojones que se utilizarán de acuerdo a las condiciones biofísicas existentes y la cantidad de los mismos.

En esta actividad participarán personal técnico del INETER y la DGAP. Así mismo, se definirán los tipos de rótulos, dimensiones de los mismos y material a utilizar, los cuales deberán tener

correspondencia con lo estipulado en la Resolución Ministerial No. 11-99 Normas para Rotulación en Áreas Protegidas.

Primeramente, se visita el área protegida para un reconocimiento de las condiciones biofísicas. Posteriormente se realizan sesiones de trabajo entre el personal técnico de INETER y MARENA para elaborar los términos de referencia y las especificaciones técnicas de la demarcación del área protegida. En la realización de la visita de campo se establecerá la coordinación correspondiente con el ONG que co-maneja el área protegida y la Delegación Departamental de MARENA. La DGAP dará seguimiento a la realización de estas actividades.

**C. SEÑALAMIENTO, ROTULACIÓN Y AMOJONAMIENTO DEL ÁREA PROTEGIDA.**

Responsable:	La Dirección General de Áreas Protegidas del MARENA.
Ejecutor:	Empresa consultora (contratación de firma consultora).
Supervisión:	El INETER, por medio de la Dirección General de Catastro.
Coordinación:	UTAP, el INETER, Delegación Departamental de MARENA y ONG que co-maneja el área protegida.
Plazo de ejecución:	dos meses.
Insumos:	Material cartográfico para el Amojonamiento del área protegida, Términos de Referencia y Especificaciones Técnicas para la demarcación del área protegida.
Productos:	Demarcado el perímetro del área protegida por medio de mojoneros y ubicación de rótulos.

Es la principal actividad de campo y consiste en la ubicación física de los mojoneros en el perímetro del área protegida y rótulos en dicho perímetro y zona de amortiguamiento. El objetivo de esta actividad es realizar la ejecución de la obra de demarcación y rotulación del área protegida.

La construcción de los mojoneros y rótulos se harán de acuerdo con las especificaciones técnicas para tal fin y con la Resolución Ministerial No. 11-99 Normas para la Rotulación de Áreas Protegidas. La ubicación de los mojoneros se realizará de acuerdo a la representada en el material cartográfico para el amojonamiento del área protegida. La construcción de los mojoneros se realizará preferiblemente en el sitio de ejecución de la obra.

Se contratará a una empresa para que ejecute la rotulación y amojonamiento del perímetro del área protegida, de acuerdo a los términos de referencia y especificaciones técnicas aprobados por MARENA y el Banco Mundial. Para la selección y contratación de la firma se seguirá la política y procedimiento de contratación del Banco Mundial. El INETER realizará la supervisión de la demarcación en coordinación con MARENA.

Referencia: Ver capítulo IV “Descripción de Tareas”, fase 2 acápite 3, y Capítulo V “Metodología”, segunda fase punto c, del Manual para la Demarcación de las Áreas Protegidas.

**D. GEOREFERENCIACIÓN DE MOJONES Y ELABORACIÓN DE LA CARTOGRAFÍA FINAL.**

Responsable:	La Dirección General de Áreas Protegidas del MARENA.
Ejecutor:	Empresa consultora (contratación de firma consultora).
Supervisión:	El INETER, por medio de la Dirección General de Catastro, Personal técnico del Componente.
Coordinación:	UTAP, el INETER, Delegación Departamental de MARENA y Alcaldía Municipal.
Plazo de ejecución:	1 mes por cada área.

Insumos:	Material cartográfico para el Amojonamiento del área protegida, Términos de referencia y Especificaciones Técnicas para la demarcación del área protegida.
Productos:	Incluido el perímetro del área protegida a la cartografía oficial de Nicaragua.

Esta consiste en una última precisión geográfica de los mojones ya colocados en el perímetro del área protegida. Esta georeferenciación proveerá la posición exacta de los mojones la cual será empleada en la elaboración de la cartografía final y se considera como una actividad final en el proceso de demarcación del área protegida. El objetivo de esta actividad es la inclusión y representación del área y sus límites en la cartografía oficial de Nicaragua.

Se realizará un recorrido en el perímetro del área protegida para realizar la georeferenciación final de los mojones construidos y ubicados en dicho perímetro. En este recorrido participan la empresa que realizó la demarcación, personal técnico del INETER y el MARENA, así como personal de la Unidad Técnica Municipal de la Alcaldía. A esta actividad le dará seguimiento el INETER.

### 3. TERCERA FASE

#### A. IMPLEMENTACIÓN DE PLANES DE MANEJO

Responsable:	La Dirección General de Áreas Protegidas del MARENA.
Ejecutor:	ONG que comanejan áreas protegidas y ONG que tienen presencia y realizan acciones de manejo en el área protegida.
Supervisión:	Dirección de Operaciones de la DGAP y Personal Técnico del Componente.
Coordinación:	UTAP, Delegación Departamental de MARENA y Alcaldía Municipal.
Plazo de ejecución:	3 años.
Insumos:	Recursos financieros para implementar programas, estructura y capacidad de organización local en las áreas protegidas.
Productos:	Programas, sub-programas y actividades ejecutadas del plan de manejo del área protegida.

Consiste en la materialización de la planificación realizada en la formulación de dos planes de manejo, por medio de la ejecución de actividades contempladas en los programas y sub-programas establecidos en cada plan. La implementación de planes de manejo conlleva al manejo de los recursos naturales y biodiversidad para su conservación y protección. El objetivo de la implementación de los planes de manejo es manejar racionalmente los recursos naturales y administrar el área protegida de forma eficiente en dos áreas protegidas.

La implementación del plan se realizará en correspondencia a la necesidad de ejecución de programas y sub-programas que sean prioritarios para el manejo y administración del área protegida. Esta definición de prioridades será realizada por el ONG que co-maneja el área protegida, con la colaboración de la DGAP y el personal técnico del Componente, para lo cual, se efectuarán sesiones de trabajo en conjunto. Los programas y sub-programas que se implementen, se les prestará seguimiento por medio de la Dirección de Operaciones de la DGAP, la Delegación Departamental del MARENA y el personal técnico del Componente, el cual colaborará estrechamente con el ONG que implemente los programas y sub-programas.

El ONG solicitará a la DGAP y la coordinación del Componente el financiamiento para la implementación de los programas o sub-programas, de acuerdo al consenso establecido de previo del (os) mismo(s). La DGAP en conjunto con la coordinación del Componente evaluará la factibilidad de la implementación y establecerá un mecanismo de seguimiento a las actividades que se realicen. La DGAP y la coordinación del Componente por medio de su personal técnico realizarán evaluaciones sobre la implementación de programas y sub-programas de manejo.

**B. COMUNICACIÓN SOCIAL Y EDUCACIÓN AMBIENTAL**

Responsable:	La Dirección General de Áreas Protegidas del MARENA.
Ejecutor:	ONG que tienen presencia y realizan acciones de educación ambiental en las áreas protegidas.
Supervisión:	Dirección de Operaciones de la DGAP y Personal Técnico del Componente.
Coordinación:	Dirección de Educación Ambiental del MARENA, Delegación Departamental de MARENA, Alcaldía Municipal y ONG ambientalistas.
Plazo de ejecución:	3 años.
Insumos:	Recursos financieros para implementar el programa, material educativo elaborado por ONG y capacidad de organización local en las áreas protegidas.
Productos:	Implementado programas de comunicación social y educación ambiental.

Se realizará un Programa de Comunicación Social y Educación Ambiental para promover la conservación y el manejo de los recursos naturales, en las 11 áreas protegidas que se encuentran en la zona de influencia del PRODEP. El objetivo es facilitar el manejo de las áreas protegidas e involucrar en el mismo a los propietarios de tierras, comunidades y organizaciones gubernamentales y no gubernamentales.

El Programa de Comunicación Social y Educación Ambiental será formulado por personal técnico del componente, en estrecha colaboración con la DGAP y la Dirección de Educación Ambiental del MARENA, de quienes se recopilará la información y material educativo que hallan elaborado y adaptarlo para las once áreas protegidas de influencia del PRODEP. La implementación del Programa se realizará por medio de los ONG que tengan experiencia en educación ambiental, y que también tengan presencia en las áreas protegidas. Es decir, se realizará por medio de las estructuras y capacidades locales existentes.

Una vez elaborado el Programa de comunicación social y educación ambiental, se establecerá relación y coordinación de trabajo, con los futuros socios para la implementación del programa, entre la DGAP y la coordinación del Componente y las ONG seleccionadas. Se realizará un plan de trabajo el cual será aprobado por la DGAP y al mismo le dará seguimiento la Dirección de Operaciones de la DGAP y personal técnico del Componente. Se realizarán evaluaciones periódicas para monitorear la ejecución del programa.

Primeramente se dará prioridad a los programas y sub-programas que tienen el plan de manejo, identificando cuáles de ellos es necesaria su implementación a lo inmediato.



#### **IV. MANUAL PARA LA DEMARCACIÓN Y TITULACIÓN DE LAS TIERRAS DE LAS COMUNIDADES INDÍGENAS Y ÉTNICAS DE LA COSTA ATLÁNTICA**

El componente de administración de tierras de las comunidades indígenas y étnicas ha sido preparado para implementar la Estrategia de Pueblos Indígenas sobre la base de la participación informada de los miembros de las comunidades mismas y otros involucrados principales. El componente está dirigido a: (a) apoyar el proceso de diálogo y la formulación de la nueva legislación y los procedimientos para garantizar los derechos de tierras comunitarios; (b) desarrollar la capacidad de los actores principales, entre otras las comunidades indígenas, a fin de asegurar su participación efectiva a lo largo de todo el proceso de diálogo sobre aspectos legales, solución de conflictos, demarcación, elaboración e implementación de planes de manejo comunitario; y (c) apoyo al proceso de demarcación, titulación y manejo participativo de las tierras.

El proceso de demarcación comprende una serie de importantes actividades previas a la demarcación física, la cual se hace únicamente después que la solicitud de reconocimiento al derecho de las tierras ha sido claramente identificado y se ha llegado a un acuerdo entre los involucrados. Esas actividades incluyen, entre otras, la identificación de terceros y de derechos privados, campaña de información, mediación y solución de conflictos, entrenamiento, etc.

La demarcación y titulación se ejecutará en un grupo piloto de comunidades indígenas y étnicas de la Costa Atlántica, bajo el nuevo marco legal de la “Ley del Régimen de Propiedad Comunal de los Pueblos Indígenas y Comunidades Étnicas de la Costa Atlántica y las Cuencas de los Ríos Coco, Bocay, Indio y Maíz”.

La demarcación de las comunidades indígenas, se desarrollará en cuatro fases:

- La primera de ellas es el diagnóstico de la comunidad, en el que se recopilará toda la información relevante alrededor de la tenencia de la tierra y aspectos socioeconómicos. La investigación realizada en esta fase también servirá para determinar la existencia y grado de conflictos de la comunidad objeto del diagnóstico, con otras comunidades o terceros.
- La segunda fase, será necesario desarrollarla en caso de existir conflictos por la tierra o su uso, entre la comunidad con otras comunidades o terceros. En tal caso, intervendrá el Consejo Regional como amigable componedor, para dirimir las controversias, para lo que se establece un plazo de tres meses.
- Cuando se ha resuelto el conflicto, se desarrollará la tercera fase, correspondiente a la demarcación física del territorio.
- La última fase corresponde a la titulación, la que es responsabilidad de la CONADETI en coordinación con la OTR.

##### **1. DIAGNÓSTICO**

El Diagnóstico tiene como propósito reunir la información necesaria que contribuya a la definición del espacio territorial ocupada tradicionalmente por la Comunidad Indígena o étnica, así como también recabar información sobre aquellos aspectos de la vida de la Comunidad que son determinados por los factores área, dependencia, derecho y posesión

Con el diagnóstico se espera:

- a. Determinar el número de familias y personas que conforman la comunidad.

- b. Identificar la ocupación actual y derechos que la Comunidad, Vecinos y Terceros hacen del área de estudio.
- c. Definir el o las áreas pretendidas que sean de uso propio de la Comunidad, las de uso común y traslapes con otras Comunidades y Terceros, así como las relaciones sociales existentes entre la Comunidad, Vecinos y Terceros.
- d. Analizar las razones históricas, culturales o de otra índole que soportan el derecho de la Comunidad que solicita el reconocimiento de determinada área.
- e. Identificar las formas de conciliación de todas las posiciones existentes sobre los territorios en reclamo de demarcación y titulación, incluida la posición del Gobierno de Nicaragua de acuerdo a las leyes vigentes.
- f. Identificar los posibles efectos del reclamo sobre aspectos de gobernabilidad, uso de los recursos naturales, protección del medio ambiente y sobre el desarrollo socioeconómico de los habitantes de la región y el país.

Las actividades del diagnóstico son las siguientes:

- Recolección de la información socioeconómica de la comunidad
- Estudios Basados en la Narrativa
- Estudios de Verificación
- Cartografía del Diagnóstico
- Cartografía de la Demarcación

**A. RECOLECCIÓN DE LA INFORMACIÓN CON LA COMUNIDAD:**

Responsable	Comisión Intersectorial de Demarcación y Titulación (CIDT) y CONADETI
Ejecutor	Empresa (contratación de consultoría)
Supervisión	CIDT
Coordinación	OTR, Consejo Regional, Comunidad, UTAP
Plazo de ejecución	1 mes
Insumos	Encuestas
Productos	Datos socioeconómicos de la comunidad

Esta actividad consiste en reunir aquella información que permitirá documentar las condiciones actuales de las personas de la Comunidad que habitan el área, así como sus vecinos. La información incluye datos económicos, productivos, de salud, educación, organizacionales entre otros.

El levantamiento de la información utilizando como instrumento las encuestas. Las encuestas se harán sobre el cien por ciento de la población de la comunidad.

La empresa ejecutora, presentará una propuesta de encuesta junto con la metodología para la elaboración del diagnóstico la que será aprobada por la CONADETI, la UTAP y la comunidad objeto del diagnóstico. Una vez aprobado el instrumento, la empresa ejecutora capacitará personal de la comunidad como encuestadores, quienes levantarán la información asistidos por personal de la empresa y supervisados por la CIDT.

El procedimiento para la contratación de la empresa se describe en el manual administrativo financiero.

**B. ESTUDIOS BASADOS EN LA NARRATIVA**

Responsable	CONADETI, CIDT
Ejecutor	Empresa (contratación de consultoría)
Supervisión	CIDT
Coordinación	Consejo Regional, Comunidad, UTAP
Plazo de ejecución	1 mes
Insumos	Formatos para entrevistas
Productos	Datos socioeconómicos de la comunidad

El objetivo de los estudios basados en narrativa es el de reunir información preliminar, basada en la tradición oral y memoria colectiva, acerca de los habitantes de la comunidad, su historia, sus costumbres, tradiciones, y el uso ancestral y actual del área ocupada por la Comunidad. Esta información será un insumo básico, luego de los estudios de verificación, para la determinación de los derechos de posesión y propiedad sobre el área a ser demarcada y titulada.

La recopilación oral se hará mediante la identificación previa de los informantes claves entre otros, ancianos de la comunidad, cazadores, guiriceros y líderes.

Para recoger la información oral es necesario elaborar instrumentos propios para ello y el especialista deberá ser asistido por un miembro de la comunidad que conozca la lengua y las costumbres de la comunidad y entrenar personal local para facilitar el levantamiento de información.

La empresa consultora elaborará los instrumentos para el levantamiento de información, los que deberán contar con la aprobación de la CIDT, la comunidad y la UTAP. Asimismo, capacitará y contratará a investigadores locales para apoyar el levantamiento de información

Referencia: Manual Técnico de Demarcación de Comunidades Indígenas

### C. ESTUDIOS DE VERIFICACIÓN

Responsable	CIDT
Ejecutor	Empresa (contratación de consultoría)
Supervisión	CIDT
Coordinación	Consejo Regional, Comunidad, UTAP
Plazo de ejecución	1 mes
Insumos	Información documental, ubicación de sitios,
Productos	Estudios especializados sobre la comunidad

Estos estudios serán realizados por los consultores especialistas y tienen como objetivo ampliar la información suministrada por la comunidad mediante estudios específicos que aporten al conocimiento histórico del área y de sus pobladores.

Los especialistas deberán recopilar y analizar información documental de instituciones estatales, bibliografía relacionada a la comunidad y su contexto, así como hacer estudios de sitios y objetos que se encuentren en la comunidad, útiles para la relación histórica de la misma.

La empresa consultora deberá contratar especialistas tales como antropólogos, historiadores, abogados o especialidades afines para garantizar una recopilación y análisis adecuados.

Referencia: Tomo I “Manual Técnico de Demarcación de Comunidades Indígenas”

### D. CARTOGRAFÍA PRELIMINAR DEL DIAGNÓSTICO

Responsable	INETER
-------------	--------

Ejecutor	Empresa (contratación de consultoría)
Supervisión	CIDT/INETER
Coordinación	INETER, Consejo Regional, Comunidad, UTAP
Plazo de ejecución	45 días
Insumos	Espaciomapas, imágenes de satélite, mapas topográficos escala 1:50,000.
Productos	Cartografía del área, lo que incluye límites, patrones de uso, traslapes, conflictos territoriales con vecinos y ocupación de terceros..

Objetivo: Con esta actividad se pretende elaborar la cartografía preliminar de la comunidad indígena o étnica, la cual representará de forma gráfica los estudios realizados en el diagnóstico y que sirva de apoyo para la identificación de la comunidad, su localización y de la demanda inicial de tierra.

La cartografía se elabora con base en trabajo de campo y de gabinete. Los trabajos de campo consisten en el recorrido, en la medida de las posibilidades, de todos de los límites de las comunidades indígenas. Este recorrido es realizado por los miembros de la empresa de demarcación acompañados por los representantes de la comunidad indígena y de las instituciones de gobierno.

Los trabajos de gabinete son también realizados por la empresa consultora. Durante esta etapa se elabora el mapa de la comunidad, el cual debe contener todos los linderos de la(s) comunidad (es) localizados en el terreno y que fue georeferenciados, los vértices y linderos foto interpretados en las imágenes de satélite y/o espaciomapas.

Para la localización de los sitios de las comunidades indígenas se entrenará a los miembros de las comunidades en la operación de los GPS manuales y la fotointerpretación con el fin de agilizar los trabajos y garantizar la participación de la comunidad en los trabajos de Diagnóstico y Demarcación de las comunidades indígenas.

Esta actividad será contemplada dentro del mismo contrato de diagnóstico.

## 2. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

La fase de resolución de conflictos tiene como propósito, la búsqueda de acercamiento entre las partes que reclaman una misma área y/o recursos naturales contenidos en ella. Esta fase tiene como actividades principales las siguientes:

- A. Designación y capacitación de mediadores
- B. Información a las partes y designación de representantes
- C. Reuniones de concertación

### A. CAPACITACIÓN DE MEDIADORES:

Responsable	CONADETI
Ejecutor	DIRAC/ Consultores
Supervisión	CIDT
Coordinación	Consejos Regionales/Comisión de Demarcación
Plazo de ejecución	15 días
Insumos	Resultados del diagnóstico, material de capacitación
Productos	Mediadores capacitados en técnicas de mediación de conflictos

El objetivo de esta actividad es preparar a los miembros del Consejo Regional que estarán desempeñando el rol de mediadores de conflicto entre la comunidad objeto del diagnóstico y las comunidades vecinas o terceros.

Se comunicará a la Junta Directiva del Consejo Regional Autónomo respectivo de los hallazgos del diagnóstico a través de la CIDT, en particular acerca del posible conflicto existente en la comunidad solicitante, para que la Junta Directiva designe los consejales que cumplirán el rol de mediadores.

Los mediadores serán capacitados en las técnicas de la mediación y recibirán toda la información útil acerca de las partes involucradas así como el contexto del conflicto.

Se hará un acuerdo con la Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos para que prepare a los mediadores designados por el Consejo Regional Autónomo y finalmente la Comisión de Demarcación emitirá la resolución correspondiente.

Referencia: Manual de Resolución de Conflictos.

**B. INFORMACIÓN A LAS PARTES Y DESIGNACIÓN DE REPRESENTANTES**

Responsable	CIDT
Ejecutor	Consejo Regional Autónomo
Supervisión	CIDT
Coordinación	OTR, INETER, Comunidad, Comunidades vecinas, terceros, UTAP
Plazo de ejecución	1 semana
Insumos	Resultados del diagnóstico
Productos	Información divulgada y designados los representantes

Con esta actividad se pretende que tanto la comunidad objeto del diagnóstico como las comunidades vecinas y terceros en él área, conozcan los resultados del diagnóstico, particularmente los hallazgos relacionados a conflictos reales o potenciales.

Una vez que el diagnóstico arroje la existencia de posibles conflictos, se discutirá con la asamblea comunal para obtener mayor información, y que la asamblea nombre los representantes a la negociación.

Las demás partes involucradas deberán ser comunicadas del conflicto y cuando se trate de comunidades, se les hará saber mediante asamblea, la que designará las personas que los represente en la negociación.

El Consejo Regional, convocará a cada una de las comunidades para realizar asambleas comunitarias donde con el apoyo de la CIDT y la UTAP, presentarán los resultados del diagnóstico en lo que afecta a la comunidad vecina y la comunidad convocada nombrará a los representantes que darán seguimiento a la negociación. En el caso de terceros, las reuniones se harán con cada uno de los ocupantes.

**C. REUNIONES DE CONCERTACIÓN**

Responsable	CIDT
Ejecutor	Consejo Regional Autónomo

Supervisión	CIDT
Coordinación	Comunidad, Comunidades vecinas, terceros, UTAP
Plazo de ejecución	dos meses
Insumos	Resultados del diagnóstico, representantes designados, mediadores capacitados
Productos	Actas de concertación que permitan la definición del área

Con las reuniones de concertación se espera que la comunidad objeto del diagnóstico llegue a acuerdos consensuados con las comunidades colindantes así como con los terceros que se encuentran dentro del área reclamada y lograr así establecer el área a ser demarcada y titulada.

Cada conflicto será tratado por separado a través de reuniones de representantes. En estas reuniones se deberá garantizar la presencia de los representantes en toda la etapa de negociación la participación informada y el derecho a obtener asesoría si así se requiere.

Las partes acordarán los mecanismos a utilizar para llegar a acuerdos, de conformidad con el Manual de Resolución de Conflictos y una vez logrados los acuerdos, se firmarán actas, que serán de obligatorio acatamiento de las partes firmantes. Si no se llega a acuerdos en un plazo de tres meses, la Comisión de Demarcación emitirá una Resolución decidiendo sobre el caso.

Referencia: Manual de Resolución de Conflictos

### 3. DEMARCACIÓN FÍSICA

En esta fase se deberá establecer con base en el diagnóstico y los acuerdos, la cartografía definitiva y el amojonamiento para la titulación de las comunidades Indígenas.

Esta fase contiene dos actividades:

- Elaboración de cartografía definitiva
- Amojonamiento

#### A. ELABORACIÓN DE CARTOGRAFÍA DEFINITIVA

Responsable	CIDT
Ejecutor	Empresa Consultora
Supervisión	INETER
Coordinación	OTR, INETER, Consejo Regional, Comunidad, Comunidades vecinas, terceros, UTAP
Plazo de ejecución	15 días por comunidad
Insumos	cartografía preliminar, actas de acuerdos
Productos	mapas definitivos del área

Con esta actividad se busca realizar los ajustes y reformas necesarios a la cartografía preliminar.

La metodología a seguir es la misma de la cartografía preliminar, con la diferencia de los levantamientos topográficos complementarios para la definición definitiva de los límites y la georeferenciación. Los mapas se elaborarán a escalas 1:25,000 ó 1:50,000 según convenga.

Esta actividad la desarrollará la misma empresa consultora que ha realizado la cartografía preliminar, con la supervisión técnica de INETER.

La elaboración de la cartografía definitiva contempla el dibujo sobre la imagen de satélite de todos los elementos mencionados para la elaboración de la cartografía preliminar.

Se deberá de utilizar el mismo tipo de simbología y agregar la simbología de los mojones establecidos con la numeración o nombres de los mismos.

**B. AMOJONAMIENTO**

Responsable	CIDT
Ejecutor	Empresa Consultora
Supervisión	INETER
Coordinación	OTR, INETER, Consejo Regional, Comunidad, comunidades vecinas, UTAP
Plazo de ejecución	1 mes
Insumos	cartografía definitiva
Productos	mojones colocados en los vértices acordados

Se tiene como objetivo evidenciar físicamente los límites del área.

Previo al amojonamiento se deberá de realizarse en conjunto, INETER y CIDT, la definición del tipo y la cantidad de mojones, para lo cual se deberán de tomarse en cuenta tanto los elementos técnicos con respecto a la construcción de los mojones y señales, como el lugar de ubicación de los monumentos.

La ejecución de la obra la realizará la empresa consultora que puede ser contratada específicamente para ello o bien la misma empresa que realizó el diagnóstico. El INETER dará las especificaciones técnicas de los mojones y supervisará la buena ejecución de esta actividad.

La actividad conlleva tanto el amojonamiento como la georeferenciación de los mojones, que se hará de acuerdo con el método y precisión establecidos en las especificaciones técnicas y servirá para la inclusión y representación del área y sus límites en los mapas catastrales y cartografía oficial de Nicaragua.

**4. TITULACION**

Con esta última fase, se culminará el proceso, en el que la CONADETI en coordinación con la OTR emitirá el título de propiedad comunal o del grupo de comunidades, el cual se inscribirá de forma gratuita en el Registro de la Propiedad Publico correspondiente. Los procedimientos para la etapa de titulación aún no han sido elaborados.

**ANEXOS**

ANEXO 1  
ANEXO 2

Glosario de términos  
Flujograma de la Regularización