



Gobierno de Reconciliación
y Unidad Nacional

El Pueblo, Presidente!

2018

UNID@S EN Por Gracia
VICTORIAS! de Dios!

ANALISIS INSTITUCIONAL

PROGRAMA DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD
(PRODEP III)

9 ENERO 2018
ADQ-493-01-2018

TABLA DE CONTENIDO

I.	INTRODUCCION.....	3
II.	OBJETIVOS Y METODOLOGÍA.....	7
	II.1 Objetivos.....	7
	II.2 Metodología.....	8
III.	ANÁLISIS DE LAS INSTITUCIONES PARTICIPANTES EN EL PRODEP.....	10
	III.1 Procuraduría General de la República – PGR.....	11
	III.1.1 Intendencia de la Propiedad – PGR.....	16
	III.1.2 Instancias de coordinación, ejecución y seguimiento del Proyecto.....	22
	III.2 Corte Suprema de Justicia.....	26
	III.2.1 Registro de la Propiedad.....	29
	III.2.2 Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos (DIRAC).....	31
	III.3 Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales - INETER.....	34
	III.4 Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal - INIFOM.....	42
	III.5 Ministerio del Ambiente y los Recursos Naturales – MARENA.....	46
IV.	SERVICIOS EN EL ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.....	48
	IV.1 Mapeo Institucional de los Servicios de Administración de Tierras.....	48
	IV.2 Servicios del Sistema de Regularización de Tierras.....	60
V.	PLAN DE DESARROLLO ORGANIZACIONAL (PDO).....	63
VI.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	66
	VI.1 Conclusiones.....	66
	VI.2 Recomendaciones.....	68

INTRODUCCION.

El Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad (PRODEP) fue concebido como el primer paso a la conformación de un Programa Nacional de Regularización de la Propiedad que, sistemáticamente, contribuiría con:

- 1) Mejorar la seguridad de la tenencia de la tierra;
- 2) Alentar el buen funcionamiento de los mercados de tierras, mejorar los servicios financieros rurales, y estimular la actividad económica no agropecuaria
- 3) Fortalecer a las municipalidades rurales;
- 4) Fortalecer la protección ambiental.

Reconociendo la importancia que la tenencia de la tierra juega en la agenda del desarrollo de Nicaragua, el Gobierno y el Banco Mundial han construido una fuerte alianza. PRODEP le ha dado al Gobierno los fundamentos para lanzar un programa nacional a largo plazo. Las mejoras prácticas en el marco del ordenamiento de la propiedad y los procesos de regularización han sido integradas en la metodología utilizada por PRODEP que incorpora tecnologías actuales y buenas prácticas globales. La creciente capacidad técnica se ha visto progresivamente incorporada en las principales instituciones pertinentes, con la meta general de continuar promoviendo la gobernanza de la propiedad y seguir mejorando los servicios de ordenamiento de la propiedad.

En la última década se ha avanzado el establecimiento y actualización del catastro físico en los departamentos de Chinandega, Madriz, Estelí, León, Rivas, Nueva Segovia y Jinotega, Compete al Catastro del INETER, tener las bases de datos actualizadas, saneadas y depuradas de traslapes de información, teniendo un UNICO sistema de información catastral. Los Registros de la Propiedad, garantizan el correcto tracto sucesivo de las propiedades regularizadas con el Programa, del cual los levantamientos topográficos, la inserción en los catastros de la información cartográfica y la titulación de parte del Estado a través de la Procuraduría General de la República, constituyen los ejes fundamentales para un ordenamiento efectivo

El marco jurídico y de políticas se ha visto transformado de forma positiva; la capacidad de las instituciones claves, fortalecida y dentro de las áreas de influencia del Proyecto, se han descentralizado los servicios. En términos específicos, el PRODEP apoyó la preparación del

Marco Nacional de Políticas de Tierra, la aprobación y aplicación de legislación relevante como la Ley del Régimen de la Propiedad Comunal de las Comunidades Indígena (2003), la Ley General de Catastro Nacional (2005) y la Ley General de Registros Públicos (2009). La PGR tiene el mandato de coordinar la agenda del ordenamiento de la propiedad en el país. En consecuencia, el actual marco legal e institucional es apropiado para soportar la regularización sistemática de los derechos de propiedad tal como se prevé en el Programa Nacional de Tierras que impulsa el gobierno. En la vida de PRODEP, se ha dado un proceso de consolidación de instituciones y responsabilidades que han mejorado el marco institucional.

El GRUN *-de conformidad a nuestra Constitución Política-* tiene como eje estratégico de la Nación, continuar con el ordenamiento de la Propiedad; bajo la temática de la tenencia de la tierra en todas sus expresiones (*sector reformado y no reformado*), para consolidar la SEGURIDAD JURIDICA en esta materia y en procura de los derechos históricos de la población en general y de los ancestrales de nuestras comunidades indígenas u originarias.

El Plan Nacional de Desarrollo Humano contempla mejorar las estrategias y prácticas, para continuar con ese modelo de restitución, que ha sido posible a través de una Coordinación armónica entre los Co-Ejecutores, cuya administración directa la ejercen las instituciones del Estado, en materia CATASTRAL, REGISTRAL, de FORTALECIMIENTO A LAS MUNICIPALIDADES, de APOYO A LA SOLUCION DE CONFLICTOS y DE TITULACION y que se continuaran fortaleciendo para ampliar los servicios catastrales, registrales y de titulación, que garanticen los derechos ya existentes y se ajusten a los sobrevivientes: *”La modernización tecnológica e integración del Catastro Físico y Registro Público de la Propiedad mediante el SIICAR en todo el país y la integración con otras instancias públicas que forman parte de la ruta de la propiedad, como Alcaldías municipales y entidades recaudadoras”*.

El fortalecimiento de las políticas de protección al medio ambiente y la naturaleza, frente al cambio climático; ha permitido ejercer un mejor uso de la tierra, mediante planes de manejo en áreas demarcadas, de parte de un Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP), dependiente del Ministerio del Ambiente y los Recursos Naturales. La demarcación y rotulación de áreas protegidas forma parte integral del ordenamiento de la propiedad que realiza el GRUN.

Las metodologías del PRODEP están desarrolladas bajo el modelo alianza, diálogo y consenso con las instituciones del Estado y sector privado, cumpliéndose con su rol activo en la administración pública, de lo cual se prevé dotarnos de personal calificado y seleccionado mediante concurso, que permita dimensionar los resultados del programa.

Un nuevo financiamiento para el ordenamiento de la propiedad en Nicaragua da la oportunidad de ampliar la cobertura a otros departamentos claves para la producción nacional, consolidar los esfuerzos y asegurar la sostenibilidad de los logros obtenidos a la fecha, retomando e incorporando las lecciones aprendidas en la parte técnica y metodológica de la ejecución de las primeras dos etapas del Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad.

OBJETIVO DEL PROYECTO: Continuar **ORDENANDO LA PROPIEDAD en el PAIS**, al regularizar la tenencia de la tierra, implementar los servicios sistematizados y UNIFICADOS en el ámbito, registral, catastral y de legalización de parte del Estado, en los municipios seleccionados.

Objetivo de Desarrollo PRODEP III:

“Proveer a los protagonistas en los municipios seleccionados con (a) información integrada y actualizada de catastro y registro, y (b) servicios de administración de tierras mejorados.

ÁREA DE COBERTURA DEL PROYECTO.

- 1. Comprende los Municipios de los Departamentos de Boaco, Chontales y los municipios de Rancho Grande y Río Blanco en Matagalpa, y los municipios San Carlos, El Castillo y El Almendro en Rio San Juan.**

Estos departamentos han sido seleccionados por su importancia socioeconómica y situación en la tenencia de la tierra, que amerita una regularización efectiva y eficaz.

- 2. Se continuará atendiendo las demandas de titulación en los municipios de cobertura del PRODEP II, en los departamentos de Nueva Segovia y Jinotega.**

COMPONENTES DEL PROYECTO,

Los Componentes y Sub Componentes previstos para esta fase del PRODEP son:

I. Consolidación del Marco Institucional y de Políticas. Incluye adecuación de normas Jurídicas bajo el consenso de todos los actores en el ámbito de la Propiedad, marco legal para la ejecución del SIICAR y otras normas que se requieran para adecuar los cambios producto de la modernización, normativas sobre el rol de las municipalidades en el Catastro Nacional, elaboración de manuales técnicos, equipamiento, capacitación y acondicionamiento de Oficinas. Se integra en los siguientes subcomponentes:

- 1.1. Integración de la Información Catastral – Registral (INETER - Registro Público “SIICAR”).
- 1.2. Apoyo Institucional a la modernización del Catastro y servicios conexos (INETER).
- 1.3. Mejoramiento de Normas y Políticas para la regularización (INETER, PGR, CSJ).

II. Servicios de Catastro, Regularización y Titulación.

- 2.1. Ampliación de la Cobertura Catastral (INETER).
- 2.2. Legalización, Titulación y Registro de Propiedades (IP PGR, INETER, Registro Público).
- 2.3. Mediación de Conflictos (DIRAC).
- 2.4. Demarcación de Áreas Protegidas (MARENA).

III. Servicios de Administración de Tierras Municipales.

- 3.1. Apoyo a las Municipalidades para la Integración de la Información Catastral (INIFOM-INETER).
- 3.2. Fortalecimiento de la capacidad municipal para el uso de la información catastral (INIFOM).

IV. Gestión, seguimiento y evaluación del proyecto.

- 4.1. Apoyo a la gestión del Proyecto (SE PRODEP PGR).
- 4.2. Monitoreo y Evaluación (SE PRODEP PGR).
- 4.3. Apoyo para Estudios sobre Administración de Tierras (SE PRODEP PGR).

V. Componente Contingente de Respuesta a Emergencias (CERC). No Aplica.

I. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA.

I.1 OBJETIVOS.

Analizar y documentar las fortalezas y debilidades del marco institucional existente para los servicios de administración de tierra en Nicaragua e identificar medidas para mejorar su funcionamiento de cara a una nueva operación del Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad. En esta lógica se prevé actualizar y fortalecer las acciones previstas en Plan de Desarrollo Organizacional de las instituciones PGR/ IP, INETER, CSJ (Registro Público de la Propiedad y DIRAC), INIFOM y MARENA como principales ejecutoras de las actividades programadas en el PRODEP III.

Los servicios de la administración de la tierra incluyen, el Catastro Físico Nacional y Municipal, el Registro Público de Bienes Inmuebles, la Resolución de Conflictos, la demarcación de Áreas Protegidas, Regularización y Titulación, proporcionados a los propietarios urbanos y rurales y a miles de protagonistas en la zona del Proyecto. De tal forma que el análisis institucional complementará el análisis del desempeño del marco jurídico para la administración de la tierra y el plan de desarrollo institucional para el proyecto.

Objetivos Específicos:

1) Analizar el marco institucional relacionado con derechos de propiedad para contribuir a mejorar la administración de tierras en los departamentos seleccionados; esto permitirá identificar acciones de fortalecimiento a partir de un Plan de Desarrollo Organizacional (PDO) dirigido a las instituciones que son responsables de brindar seguridad jurídica de la tenencia de la tierra a la población protagonista. Este estudio deberá abarcar a las siguientes Instituciones:

- ☞ INETER -Dirección de Catastro Físico;
- ☞ Corte Suprema de Justicia, específicamente a la Dirección Nacional de Registros Públicos de la Propiedad y la DIRAC;

- ☞ Marena - Dirección General de Áreas Protegidas;
- ☞ Procuraduría General de la República,
- ☞ Intendencia de la Propiedad de la Procuraduría General de la República,
- ☞ INIFOM - Dirección de Desarrollo Municipal.
- ☞ Secretaría Ejecutiva del PRODEP PGR.

- 2) Desarrollar un mapeo institucional del sector en los niveles nacionales, regionales y locales que definen, entre otras cosas, funciones de las instituciones, las relaciones funcionales y las responsabilidades de cada una de ellas en el tema del ordenamiento de la propiedad, así como las limitaciones que puedan afectar la efectiva implementación del nuevo Proyecto.
- 3) Identificar los principales usuarios de las Instituciones y el estado de los servicios prestados en los departamentos seleccionados, así como las medidas a considerar para mejorar la calidad de los servicios a los protagonistas y para consolidar la coordinación interinstitucional, transparencia y responsabilidad de las Instituciones ejecutoras del PRODEP III.

I.2 METODOLOGÍA.

Para desarrollar el análisis institucional se realizó un *análisis de la operatividad del Proyecto*, dando énfasis a las capacidades institucionales, analizando los procedimientos a nivel central y territorial. El procedimiento de trabajo realizado consistió en:

Revisión documental, que permitió definir, en primera instancia, la administración “sector” de la tierra, tomando en cuenta la política existente y el marco jurídico nacional.

Entrevistas con actores involucrados en el proceso de ejecución:

- INETER -Dirección de Catastro Físico.
- Corte Suprema de Justicia
 - Dirección Nacional de Registro Público - DNR
 - Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos - DIRAC.

- Ministerio del Ambiente y los Recursos Naturales MARENA, Sistema Nacional de Áreas Protegidas - SINAP.
- Procuraduría General de la República, PGR
 - Intendencia de la Propiedad, IP-PGR.
 - Secretaría Ejecutiva del Prodep.
- Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal – INIFOM.

Sobre la base de los ejes de interés precisados para la fase de *Actualización*, se trabajó en coordinación con los coordinadores del PRODEP en cada institución co-ejecutora, que llenaran una guía que recopila información, con el fin de documentar el proceso desde la perspectiva institucional.

Se realizaron grupos focales en:

- Matagalpa, Boaco, Juigalpa y San Carlos con las instituciones PGR/IP, Registro de la Propiedad y DIRAC.
- IP Managua, con los directores nacionales Dirección Nacional de Registro, de la CSJ. Técnicos del sub componente Registro Prodep.
- DIRAC, dirección general y personal del PRODEP-DIRAC.

II. ANÁLISIS DE LAS INSTITUCIONES PARTICIPANTES EN EL PRODEP.

Durante las fases anteriores del proceso de regularización de la propiedad en Nicaragua se han realizado esfuerzos y logrados cambios sustantivos en el marco legal e institucional, lo que había sido identificado como una de las restricciones fundamentales para el ordenamiento de la propiedad en el país. *“En materia de seguridad en la tenencia de la tierra se han promulgado nuevas leyes de catastro, registro y tierras indígenas, que contribuyen a la modernización del sistema de administración de tierras en Nicaragua y el fortalecimiento de los derechos de propiedades de los pueblos indígenas y afro descendientes de la Costa Caribe; realizando importantes avances en el marco institucional y particularmente en la legalización de los derechos de propiedad de miles de familias nicaragüenses que han recibido sus títulos de propiedad”*¹

Con esta nueva operación del PRODEP se contempla consolidar el marco de política e institucional para el fortalecimiento de los derechos de la propiedad, por lo que se hace necesario elaborar un análisis actual del marco institucional de los derechos de propiedad y administración de tierras en el área de influencia del nuevo financiamiento del Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad.

Mediante un proceso de análisis de las instituciones participantes en el PRODEP III, se pretende identificar su potencial y debilidades para la ejecución del proyecto. Se realizará un diagnóstico que permita ubicar: i) marco legal que le corresponde, ii) organización administrativa y funcional, iii) funciones que realiza, iv) funciones respecto al PRODEP II, v) coordinaciones inter e intra-institucional y vi) clientes en el proceso del PRODEP.

¹ NOTA CONCEPTUAL, PRODEP.

II.1 PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA – PGR.

La Procuraduría General de Justicia, fue creada mediante Decreto No. 36, (Publicado en La Gaceta No. 5, del 31 de agosto de 1979), la cual estaba adscrita al Poder Ejecutivo de la República, tenía la representación legal del Estado en lo que concierne a los intereses y a las materias que la presente Ley determinaba, se encontraba a cargo del Procurador General de Justicia y del Sub-Procurador General de Justicia.

Mediante la Ley 346, Ley Orgánica del Ministerio Público como una institución independiente, con autonomía orgánica, funcional y administrativa, que tiene a su cargo la función acusadora y la representación de los intereses de la Sociedad y de la Víctima del delito en el proceso penal, a través del Fiscal General de la República, el cual sólo estará subordinado a la Constitución Política de la República y las leyes.

El 04 de diciembre del 2001, mediante la Ley No. 411 nace la “**Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República**”, en la que deja de llamarse Procuraduría de Justicia y se separa del Ministerio Público, teniendo ambas, independencia funcional.

Esta tiene a su cargo la representación legal del Estado de la República de Nicaragua, en lo que concierne a los intereses y a las materias que la presente Ley determine, con funciones específicas de asesoría y consulta de los Órganos y entidades estatales, sus dictámenes serán de obligatorio cumplimiento dentro de los órganos del Poder Ejecutivo.

Tiene como atribuciones: **Representar al Estado en los negocios de cualquier naturaleza.**

Misión: Ejercer la representación legal y defensa de los intereses del Estado, rescatando una cultura de honestidad, legalidad, justicia, equidad social, creando un ambiente óptimo para el desarrollo socio económico de la nación.

Visión: Consolidarse como institución líder en la defensa del Estado de Derecho, la lucha contra la corrupción, en la seguridad jurídica del derecho de la propiedad, y la promoción del control

social a la gestión pública sirviendo permanentemente a la población, con eficiencia y eficacia para generar una actitud de confianza y respeto a la Ley.

Acciones de la PGR.

1. Representación del Estado
2. Asesor de los Órganos del Estado
3. Velar por los intereses de la Hacienda Pública
4. Supervisor del Estado de Derecho
5. Defensor del Ambiente
6. Notaría y Custodia de Escrituras y Títulos
7. Conocer, opinar y dictaminar en Asuntos de Familia.

La PGR se ha convertido en la institución líder en la conducción de los procesos de regularización de tierras en el país y es el mayor soporte para la ejecución del PRODEP. En representación del gobierno de Nicaragua gestiona el Programa de Regularización de la Propiedad.

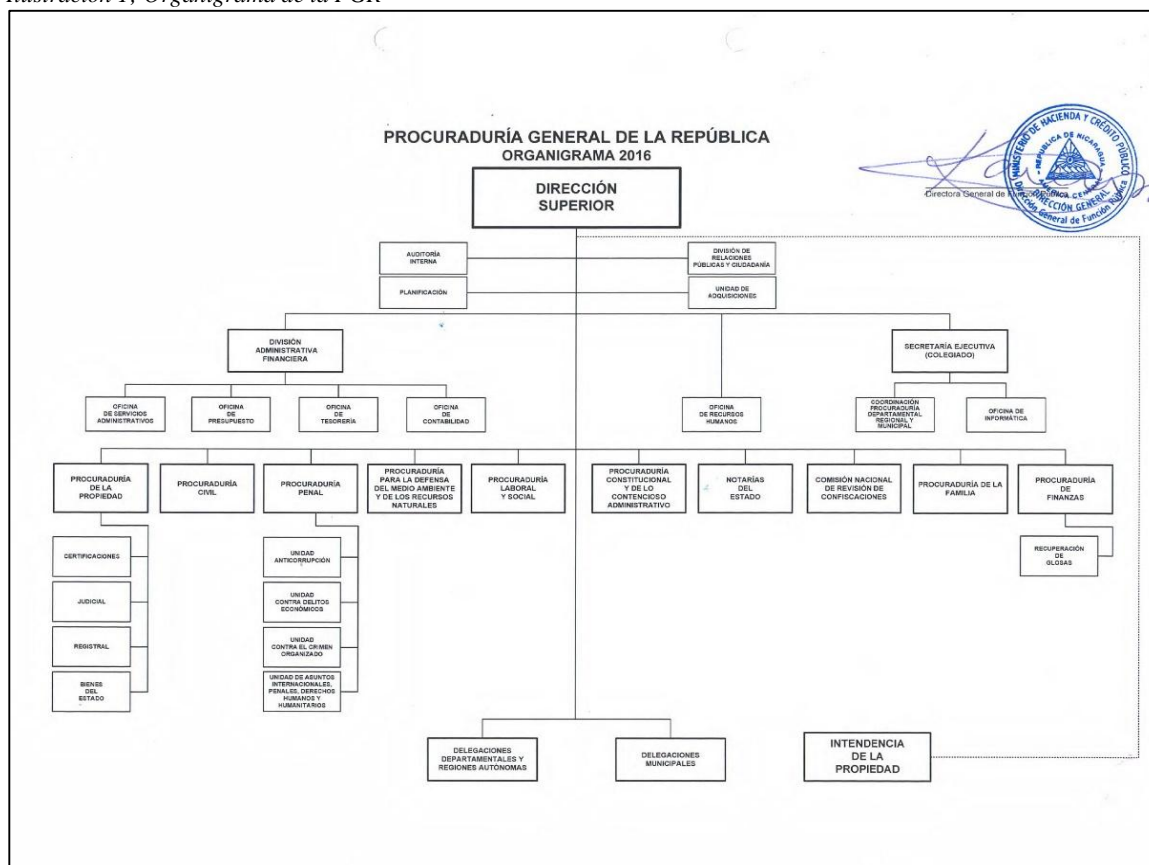
Las áreas funcionales de la PGR están organizadas en función de la representación del estado para distintos temas, de tal forma que cuenta con:

- 1) Procuraduría de la Propiedad.
- 2) Procuraduría Civil.
- 3) Procuraduría Penal
- 4) Procuraduría por la Defensa del Medio Ambiente y los Recursos Naturales.
- 5) Procuraduría Laboral y Social.
- 6) Procuraduría Constitucional y de lo Contencioso Administrativo.
- 7) Notarías del Estado.
- 8) Comisión Nacional de Revisión de Confiscaciones.
- 9) Procuraduría de Finanzas.
- 10) Ética Pública
- 11) Intendencia de la Propiedad.

Las áreas de Apoyo que apoyan el desarrollo del trabajo son:

- 1) División Administrativa y Financiera.
- 2) Recursos Humanos
- 3) Secretaría Ejecutiva
- 4) Adquisiciones
- 5) Auditoría Interna
- 6) Relaciones Públicas y Ciudadanía.

Ilustración 1; Organigrama de la PGR



El trabajo de la PGR es complejo porque abarca temas distintos y complejos que tienen que ver con situaciones políticas importantes para la vida nacional y que requieren de atención especializada. En materia de la administración de tierras tiene un papel relevante en la representación del estado; así que en su organización funcional tiene integrado tres direcciones

que tienen relación directa con la problemática de tierras en el país y en particular con el PRODEP.

Además de la Intendencia de la Propiedad como ente desconcentrado tiene dentro de su estructura a la Procuraduría de la Propiedad y la CNCR, que son participantes directos en los procesos de administración de tierras.

Es responsable por parte del estado, como gerente y por la incorporación del Proyecto dentro de su estructura. La Secretaria Ejecutiva está dentro de su competencia y conlleva un alto grado de responsabilidad, que requiere de ajustes institucionales para que la ejecución del PRODEP sea exitosa. Es indudable que la rectoría y el liderazgo de la PGR ha sido un factor determinante para el desempeño del PRODEP, lo cual requiere consolidar no solo en el ámbito del programa sino en la Administración de Tierras como sistema.

Sobre la base de este mandato legal la Procuraduría ejerce la Presidencia del Comité Interinstitucional del Programa de Ordenamiento de la Propiedad (CIP), conforme a las funciones establecidas en el Acuerdo Presidencial N° 108-2001, sus Reformas y adiciones. Ejerce, a través de la Secretaría Ejecutiva, la coordinación general del PRODEP para el efectivo cumplimiento de los propósitos establecidos. Así mismo es responsable directo de la legalización de propiedades a favor del Estado para fines de titulación, la emisión de resoluciones de la CNRC y DCI con fines de regularización de la propiedad, la realización de inspecciones de campo para la solución de casos de propiedad y la emisión de certificaciones para el traspaso de los bienes inmuebles; como coadyuvante en el proceso de regularización y titulación que realiza la IP.

Aspectos de Personal, Equipamiento e Infraestructura:

Personal: Una delegación departamental tiene una estructura general definida, consta de unos 14 funcionarios de los cuales 9 son técnicos y 5 administrativos.

Equipamiento. Las oficinas cuentan con un buen equipamiento de computadoras y medios auxiliares para realizar su trabajo. Cuentan con un sistema central automatizado mediante el cual se realizan y controlan las operaciones que realizan. Como es común el equipo tiene un periodo de obsolescencia, por lo que se requiere de renovación periódica, lo cual puede ser proporcionado por el proyecto. En algunas delegaciones, existen problemas de conectividad parcial derivado de las condiciones de la zona, en este caso se recomienda que se realice coordinaciones con proyectos de otras instituciones del estado que están desarrollando conectividad de banda ancha y de alta calidad, tal como el MEM y TELCOR.

Infraestructura. En general la dotación de infraestructura es de buena calidad tanto a nivel central como en las delegaciones departamentales, aunque se encuentran diferencias sustanciales y se debe considerar mejorar a partir de una evaluación particular. En Juigalpa la infraestructura es estatal con buenas condiciones para operar, tiene la limitación del acceso ya que fue construida en una zona en donde las calles no están en buenas condiciones por estar en una periferia (se requiere de coordinación con la alcaldía municipal para mejorar el acceso). No cuenta con zona de parqueo por lo que con visitantes se congestiones; es un problema menor que se puede resolver con un apoyo del proyecto. Matagalpa, es una infraestructura del estado con condiciones físicas buenas para prestar el servicio. Boaco, funciona en una casa alquilada y con limitaciones de espacio físico, se trabaja en la reubicación de la oficina. En San Carlos, la oficina el inmueble es del estado, solo requiere de adecuaciones para tener buenas condiciones de trabajo.

Conclusión: La Procuraduría cuenta con el suficiente respaldo legal y condiciones institucionales para realizar las acciones necesarias para asegurar tanto la coordinación, articulación y dirección del programa, para el cumplimiento de las objetivos y metas del proyecto. El denominado proceso de fusión de la Intendencia es un paso importante para fortalecer como unidad de institución y fortalecer su trabajo en el proyecto.

Áreas de Mejora:

- 1) Integración del trabajo a nivel territorial. Ampliar y desarrollar las estructuras de coordinación a nivel territorial que permita mejorar el desempeño del proyecto, entre estos integrar a la DIRAC para la mediación, el MARENA en el proceso desde el proceso

de comunicación y seguimiento en las áreas protegidas, etc. Establecer un CTO a nivel departamental.

- 2) Integrar y ampliar la participación y coordinación de las municipalidades.
- 3) Fortalecer la integración de las distintas instancias de la PGR en el proyecto como base para su participación en la administración de tierras como un problema nacional. Desarrollar institucionalmente el proceso de fusión o de la IP desde los aspectos técnicos hasta administrativos para mejorar la calidad del trabajo.

II.1.1 Intendencia de la Propiedad – PGR.

La Intendencia de la Propiedad fue creada mediante el Decreto No. 56-98 y durante todo este período ha sufrido modificaciones hasta finalmente con el Decreto No. 33-2009 mejoró su posición jerárquica y atribuciones en materia de propiedad. La ejecución de las actividades de regularización y específicamente las de saneamiento, legalización y titulación de bienes inmuebles del Estado y sus instituciones, las realiza la Intendencia de la Propiedad. Esto conforme lo establecido en su base legal.

El Decreto No. 56-98 en el artículo 1 crea a la Intendencia de la Propiedad y luego mediante el Decreto 25-2006 en el Reglamento de la Ley 290, Publicado en las Gacetas 91 y 92 del 11 y 12 de mayo del año 2006 se amplían y reforman las competencias dadas en el Decreto 56-98 quedando de la manera siguiente las cuales son aún vigentes:

Arto 130.- Intendencia de la Propiedad. *Corresponde a esta Dirección General:*

- 1. Atender y resolver los reclamos por confiscaciones, apropiaciones y ocupación de bienes, así como los fallos y Resoluciones de los tribunales y jueces del Poder Judicial.*
- 2. Cuantificar el valor de los bienes muebles e inmuebles afectados por confiscaciones, expropiaciones y ocupaciones de bienes y las obligaciones que el reclamante tuviere pendiente con el Estado o sus Instituciones, lo mismo que con el Sistema Financiero Nacional, con el fin de establecer un saldo neto.*

3. *Revisar, tramitar y resolver las solicitudes de titulación de bienes inmuebles del Estado y sus instituciones.*
4. *Dirigir y Coordinar el funcionamiento de las Direcciones de Cuantificación e Indemnización; de Saneamiento y Legalización, de Titulación y Coordinación de Delegaciones.*
5. *Emitir y firmar títulos de propiedad, de conformidad a la Ley de Reforma Agraria, su Reglamento y reformas.*
6. *Contribuir y coordinar con las instancias competentes en el proceso técnico legal para la demarcación y titulación de tierras en las comunidades indígenas y áreas protegidas.*
7. *Dictaminar y resolver los recursos administrativos de revisión y apelación interpuestos por reclamantes y beneficiarios de propiedades en el sector reformado.*
8. *Definir y desarrollar la estrategia de implementación de Proyectos de Ordenamiento Territorial y Titulación, a través de la consecución oportuna de los recursos financieros.*
9. *Co-liderar con el MAGFOR, INAFOR, MARENA, MIFIC (Adforest), el proceso de formulación y ejecución de la estrategia y políticas de tierras a nivel nacional, sector reformado, urbano y rural.*
10. *Asegurar la gestión interinstitucional con el fin de obtener fondos de cooperación internacional para la solución del problema de la propiedad.*
11. *Coordinar con la División General Administrativa Financiera (DGAF) la capacitación en materia de su competencia con los organismos del sector público*

Como ente desconcentrado mantiene sus propios procesos de funcionamiento administrativo bajo una clara orientación de políticas derivadas de la relación que tiene con la Procuraduría General de la República.

Ha definido su Misión y Visión en la siguiente forma:

Misión: Liderar el eje de la propiedad, armonizando las políticas de estado orientadas a la solución de los problemas de propiedad, en claro compromiso de implementar una cultura de honestidad, legalidad y transparencia en el manejo del patrimonio estatal, creando un ambiente óptimo para el desarrollo socioeconómico de la nación.

Visión: En esta etapa histórica nos corresponde garantizar los derechos de propiedad de los beneficiarios de la reforma social urbana y rural de la Revolución Popular Sandinista. Asegurando el derecho de la propiedad a quienes la hayan adquirido legítimamente, defendiendo los derechos obtenidos por los beneficiarios del sector reformado urbano y rural, de igual manera cimentarse como una Institución líder y creíble en la defensa del Estado de Derecho, generando permanentemente entre la población una actitud vigilante sobre el correcto uso y manejo de los bienes del Estado, que nos permita la solución efectiva de los conflictos de propiedad.

La organización funcional es de tipo convencional, integrada por tres niveles que son la Dirección Superior, las Direcciones Generales y las Oficinas operativas sean de tipo sustantivo o de apoyo, en donde se realizan las actividades operativas de trabajo.

La Dirección Superior. Está constituida por el despacho de la Intendente de la Propiedad y el Despacho de la Vice Intendente de la Propiedad. La Dirección Superior está asistida por las unidades de asesoría y apoyo que permiten el óptimo desempeño de la institución en la consecución de sus objetivos.

La Intendente de la Propiedad es la funcionaria ejecutiva superior de la Intendencia de la Propiedad, quien la representa y ejerce la labor de administración dentro de la misma. La Intendente de la Propiedad es nombrada para el ejercicio de sus funciones por el Presidente de la República, ante quien tomará posesión de su cargo. Tiene como función principal el de: Dirigir, coordinar y administrar la Intendencia de la Propiedad para lo cual podrá tomar las medidas y providencias organizacionales internas que sean necesarias para el buen funcionamiento de las diversas Direcciones Generales.

La Vice-Intendente de la Propiedad, coordina el proceso de planificación, monitoreo, y evaluación sobre asuntos de propiedad de las comunidades indígenas, brindando asistencia técnica al proceso de demarcación y titulación de las tierras de las comunidades indígenas de la Costa Caribe y las Cuencas de los ríos Coco, Bocay, Indio y Maíz. Así, como asistencia a las demandas de las comunidades indígenas del centro y norte del país. Tiene como función general la de: Coordina la estrategia de participación de la Intendencia de la Propiedad en el marco de

expropiaciones y ocupaciones de bienes; y, Informa a la Tesorería General de la República de los casos debidamente finiquitados ante la Notaría del Estado, para el respectivo pago.

2. DG: Saneamiento y Legalización: Revisar administrativamente las adquisiciones o trasposos de inmuebles efectuados al amparo de las Leyes; Determinar los mecanismos jurídicos para solucionar problemas encontrados en el proceso de saneamiento y legalización de propiedades;
3. DG: Solvencias y
4. DG: Titulación: procesar, clasificar, controlar y manejar la información técnica y legal necesaria para la elaboración de: Escrituras de Desmembración y Otorgamiento de Título de Dominio.
5. Coordinación de Delegaciones, que tiene como función la de Coordinar y planificar la tramitación de procesos de revisión, análisis y resolución de los diferentes casos de propiedad que presenten los demandantes en las delegaciones departamentales.

Tiene seis divisiones de apoyo que son:

- 1) Servicios Jurídicos,
- 2) Administración Financiera
- 3) Archivo Central,
- 4) Planificación
- 5) Informática.
- 6) Regularización y Barridos Catastrales

Como notas destacadas encontramos:

- i. La mejora sustancial en la gerencia y procesos de la IP, por ejemplo; el cambio en el modelo de entrega de títulos que pasó de ser masivo a ser individual y en el domicilio del protagonista, con lo cual se ha incrementado la capacidad de trabajo y mejora en los alcances. Por otro lado, a la luz de análisis particulares a los procesos se hacen

ajustes a la organización de tal forma que se superen los cuellos de botella, tal es el caso de una nueva oficina de Resguardo, Control y Registro de Expedientes.

- ii. En la función general, se ha pasado de un modelo de ente desconcentrado hacia la fusión como dependencia de la PGR, lo que ha permitido mejorar la comunicación y los procedimientos de trabajo.

Aspectos de Personal, Equipamiento e Infraestructura:

Personal: En el proceso de fusión de la PGR las oficinas departamentales pasan a ser integradas y llevan el trabajo de la IP, por lo que se garantiza que se atiende a la población. Con la ejecución del proyecto es necesario ampliar la cantidad de personas que trabajan en cada delegación bajo intervención de barrido catastral (zonas de barrido) lo cual demanda en promedio de unas 20 personas, a las cuales se les debe garantizar las condiciones de trabajo.

Equipamiento. Las oficinas cuentan con un buen equipamiento de computadoras y medios auxiliares para realizar su trabajo. Cuentan con un sistema central automatizado mediante el cual se realizan y controlan las operaciones que realizan. Como es común el equipo tiene un periodo de obsolescencia, por lo que se requiere de renovación periódica, lo cual puede ser proporcionado por el proyecto.

Infraestructura. En general la dotación de infraestructura es de buena calidad tanto a nivel central como en las delegaciones departamentales. En Managua, las oficinas están ubicadas en un espacio físico propiedad del estado que ha sido adecuado para que funcione la IP.

Capacidad Institucional: A nivel de las delegaciones departamentales la PGR ha conformado equipos de buena capacidad técnica. La infraestructura es adecuada a las necesidades del trabajo actual, aunque tiene deficiencias particulares en Boaco donde están buscando otro local y de acceso, distribución del espacio y conectividad en Juigalpa y Rio San Juan.

Conclusión: La PGR en el área de influencia del proyecto cuenta con la capacidad institucional para conducir el proyecto pues tienen la capacidad técnica y operativa. En el marco de la fusión

como órgano de la PGR, se prestan mejores condiciones para el funcionamiento a nivel central y local.

Áreas de Mejora: Con el incremento de actividad del proyecto se requiere mejoras puntuales en mejora de la infraestructura y la conectividad, así con la contratación de personal, equipamiento y capacitación en los temas de ordenamiento de la propiedad y los procedimientos del proyecto.

II.1.2 Instancias de coordinación, ejecución y seguimiento del Proyecto.

En el año 2007 se produce un cambio importante en la institucionalidad del PRODEP, se modifica y crean estructuras con el fin de darle mayor articulación, fortaleza y coherencia a las instituciones y acciones que dan cuerpo y vida al PRODEP, es así que al amparo del Acuerdo Presidencial N° 447-2007 Aprobado el 27 de Noviembre del 2007 y Publicado en La Gaceta N° 241 del 14 de Diciembre del 2007, se crean y modifican las siguientes estructuras y a su vez las mismas pasan bajo la potestad legal de la Procuraduría General de la República:

- i. Comité Interinstitucional del Programa(CIP)
- ii. Comité Técnico Operativo (CTO)
- iii. Secretaría Ejecutiva /Unidad Técnica del Programa (UTP)

Avance importante es que se le asignan al CIP funciones de: *“formular, coordinar y dictar políticas relacionadas a la propiedad urbana y rural”*, con lo cual vino a llenarse un vacío en cuanto a la instancia de gobierno que atendiera este tema.

Las atribuciones legales de las instancias creadas para asegurar la ejecución del Programa Nacional de Regularización de la Propiedad son:

1. Comité Interinstitucional del Programa. (CIP)

Artículo 1.- *“Artículo 1. Crear el Comité Interinstitucional del Programa (CIP), con la competencia de formular, coordinar y dictar las políticas relacionadas con la propiedad urbana y rural, asegurar la coordinación interinstitucional efectiva y supervisar la preparación e implementación del Programa de Ordenamiento de la Propiedad (PRODEP).*

Artículo 2. El Comité Interinstitucional del Programa (CIP) estará conformado por los titulares, o en quien delegue los mismos, por las siguientes instituciones:

- 1) Procuraduría General de la República, quien lo presidirá, el que goza de voto dirimente, en caso de empate.
- 2) Ministerio de Hacienda y Crédito Público
- 3) Intendencia de la Propiedad.
- 4) Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER).
- 5) Corte Suprema de Justicia.

El CIP podrá invitar a participar en las reuniones a otros titulares o representantes de la Administración Pública, centralizada o descentralizada, territorial, autónomas o autarquías, que se encuentren relacionados con las actividades del Proyecto y del tema de agenda a tratar.

Artículo 3. El Secretario del Comité interinstitucional del Programa (CIP) será el Secretario Ejecutivo del Programa de Ordenamiento de la Propiedad.

Artículo 4. Son funciones del Comité las siguientes:

1. *Consensuar los lineamientos generales y programas institucionales a ser considerados en la formulación e implementación del Proyecto y de la Políticas Públicas. Las propuestas de las políticas públicas que deberán ser sometidas a consideración al Presidente de la República.*
2. *Asegurar la coordinación eficaz entre las diferentes instituciones involucradas en el proyecto a fin de que la formulación y ejecución del mismo se desarrolle de forma ordenada y en un marco de armonía interinstitucional.*
3. *Organizar las instancias necesarias que servirán de apoyo para la formulación e implementación del mismo.*
4. *Aprobar los instrumentos, acuerdos y convenios subsidiarios que servirán de base para la ejecución física y financiera del Proyecto.*
5. *Dictar su reglamento interno de funcionamiento.*

2. Comité Técnico Operativo.

Artículo 6. *Se crea el (CTO), con el propósito de garantizar la implementación operativa del Programa de forma eficaz y eficiente, conforme a los lineamientos del Comité interinstitucional del Programa. El Comité Técnico Operativo se reunirá al menos dos veces al mes y estará integrado por los responsables de las siguientes instancias específicas:*

- 1. Secretario Ejecutivo del Programa de Ordenamiento de la Propiedad, quien lo coordinará.*
- 2. Director de Titulación de la Intendencia de la Propiedad.*
- 3. Director de Cuantificación e Indemnización de la Intendencia de la Propiedad.*
- 4. Director General de Catastro Físico del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER).*
- 5. Delegado de los Registros Públicos de la Propiedad de la Corte Suprema de Justicia.*
- 6. Director de Resolución Alternativa de Conflictos (DIRAC) de la Corte Suprema de Justicia.*
- 7. Director General de Tierras y Reforma Agraria del Ministerio de Agropecuario y Forestal (MAGFOR).*
- 8. Director de la Oficina de Administración de Biodiversidad del MARENA.*
- 9. Director de Catastro Municipal del INIFOM.*
- 10. Un Delegado Técnico de por cada una de las Regiones Autónomas del Atlántico, para las cuestiones relacionadas con los asuntos de la Autonomía y Asuntos Étnicos relativos al ordenamiento de la propiedad.*
- 11. Un Delegado del CONADETI.*
- 12. Un delegado del Instituto de Fomento Municipal (INFOM)*
- 13. Un delegado Asociación de Municipios de Nicaragua (AMUNIC).*
- 14. Un delegado de la Procuraduría General de la República (PGR).*

Artículo 8. *El Comité Técnico Operativo (CTO) será el órgano encargado de garantizar la preparación y posterior ejecución técnica del Proyecto, el establecimiento de los mecanismos de control de calidad y la compatibilidad técnica y metodológica necesarias para alcanzar un diseño y una implementación óptima. Entre otras, son atribuciones del CTO las siguientes:*

- 1. Mantener informado y proponer al CIP en aspectos técnico-jurídicos relacionados con el tema del ordenamiento de la propiedad.*
- 2. Aprobar la metodología que se implementará durante el proceso de regulación.*
- 3. Asegurar la cooperación Interinstitucional a nivel central y descentralizado.*
- 4. Analizar y tomar decisiones sobre aspectos técnico-jurídicos del Proyecto.*
- 5. Garantizar la compatibilidad de las normas técnicas administrativas requeridas por proyecto y asegurar su aplicación integral y sistemática en el marco del proyecto.*
- 6. Servir de interlocutor para resolver las diferencias técnicas surgidas entre las instancias ejecutoras y/o los municipios.*
- 7. Promover y crear los mecanismos necesarios para garantizar la participación de la sociedad civil en el proceso de regulación de la propiedad a nivel local.*

3. Secretaría Ejecutiva/Unidad Técnica del Programa. (UTP).

Artículo 10. La Unidad Técnica del Programa (UTP) será la responsable de garantizar la funcionabilidad y ejecución del Programa de Ordenamiento de la Propiedad (PRODEP).

Artículo 11. Serán funciones de la Unidad Técnica del Programa además de las definidas en el Plan de Implementación del Programa, las siguientes:

- 1. Asegurar la planificación, ejecución y supervisión del Programa, así como el control de calidad;*
- 2. Asegurar la coordinación Interinstitucional que garantice el accionar eficaz del Programa;*
- 3. Apoyar técnicamente a las Instituciones co-ejecutoras del Programa;*
- 4. Asegurar el cumplimiento de las tareas, en el nivel local, apoyando la formación de Unidades Técnicas Operativas y otro tipo de instancias necesarias para la ejecución del Programa.*
- 5. Cualquier otra función que le asigne el Comité interinstitucional del Programa (CIP).*

Artículo 12. Se faculta al Procurador General de la República a dictar la normativa técnica, en coordinación con el Comité Interinstitucional del Programa, sobre los aspectos administrativos, operativos y financieros del Comité, necesarios para la ejecución eficaz del Programa”.

Capacidad Institucional: Las Instancias de coordinación cuentan con la capacidad adecuada para desarrollar una nueva fase del programa, estas se han venido fortaleciendo en el marco del PRODEP II.

Conclusión: Las instancias de coordinación del PRODEP están organizadas a las necesidades del proyecto y cuentan con el respaldo legal necesario, así mismo cumplen con su función en términos de dirección, seguimiento, control y administración del Proyecto.

Áreas de Mejora:

- Fortalecer al CIP integrando al MARENA e INIFOM como miembros plenos.
- Fortalecer los procesos de intercambio de información entre las instituciones participantes del proyecto.
- Desarrollar una normativa de funcionamiento del CIP y CTO con el fin de establecer las fechas de reuniones y mecanismos de toma de decisión y aprobación de planes operativos y otros documentos estratégicos del ordenamiento de la propiedad.

II.2 CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.

El Poder Judicial es uno de los Poderes del Estado Nicaragüense que tiene una relación muy importante con la Administración de Tierras sobre todo en lo que se refiere a la seguridad jurídica de la propiedad. Interviene en el PRODEP, con la participación en la Coordinación del Programa (los magistrados de la Comisión Nacional de Registro participan en pleno en el CIP); y por el lado operativo, con la participación del Registro y de la Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos-DIRAC.

Atribuciones de la Corte Suprema de Justicia.

- 1) Organizar y dirigir la administración de justicia.

- 2) Conocer y resolver los recursos ordinarios y extraordinarios que se presenten contra las resoluciones de los tribunales de justicia de la República, de acuerdo con los procedimientos establecidos por ley.
- 3) Conocer y resolver los recursos de amparo por violación de los derechos establecidos en la Constitución, de acuerdo a la Ley de Amparo.
- 4) Conocer y resolver los recursos por inconstitucionalidad de la ley.
- 5) Nombrar y destituir con el voto favorable de las tres cuartas partes de sus miembros a los magistrados de los Tribunales de Apelaciones. (Numeral modificado en virtud de la Ley de Reforma Parcial a la Constitución Política, de 18 de enero de 2000. Con anterioridad, este precepto disponía: (Nombrar a los magistrados de los tribunales de apelaciones).
- 6) Resolver sobre las solicitudes de extradición de ciudadanos de otros países y denegar las de los nacionales.
- 7) Nombrar o destituir a los jueces, médicos forenses y registradores públicos de la propiedad inmueble y mercantil de todo el país, de conformidad con la Constitución y la ley.
- 8) Extender autorización para el ejercicio de las profesiones de abogado y notario, lo mismo que suspenderlos y rehabilitarlos de conformidad con la ley.
- 9) Conceder autorización para la ejecución de sentencias pronunciadas por tribunales extranjeros.
- 10) Conocer y resolver los conflictos administrativos surgidos entre los organismos de la administración pública, y entre éstos y los particulares.
- 11) Conocer y resolver los conflictos que surjan entre los municipios, o entre éstos y los organismos del gobierno central.
- 12) Conocer y resolver los conflictos de competencia y constitucionalidad entre los poderes del Estado.
- 13) Conocer y resolver los conflictos de constitucionalidad, entre el gobierno central y los gobiernos municipales y de las regiones autónomas de la Costa Atlántica.
- 14) Dictar su reglamento interno y nombrar al personal de su dependencia.
- 15) Las demás atribuciones que le confieran la Constitución y las leyes. (arto.164).

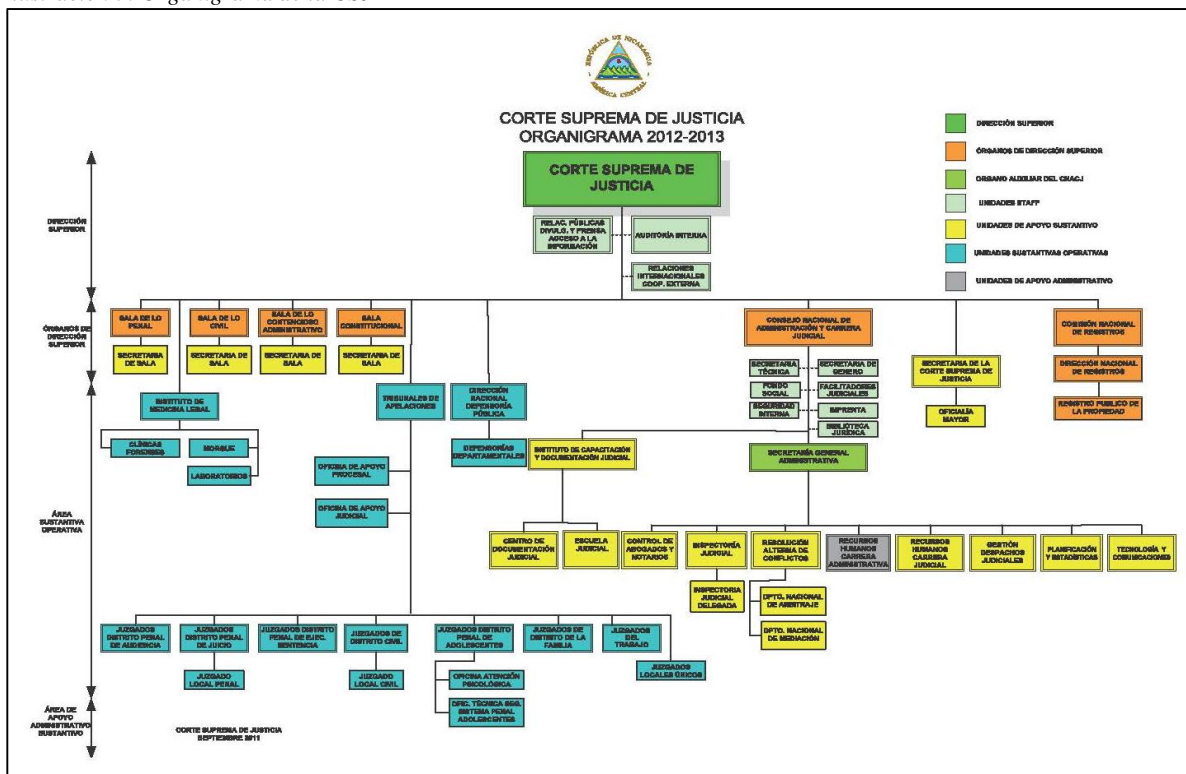
La Corte Suprema de Justicia es la encargada de organizar y dirigir la administración de Justicia del País, y como tal las leyes le han asignado atribuciones en materia de la Propiedad siendo las más importantes las siguientes:

- Ley 278-Le faculta a regular lo concerniente a la DIRAC
- Ley 698- le faculta la administración de los Registros Públicos
- Ley 260- la faculta la administración de los Tribunales de Justicia del País.

Son temas de trabajo relevantes dentro del Proyecto:

- 1) Integrar de manera efectiva a la Dirección de Informática para apoyar el desarrollo de los sistemas apoyando a la dirección de informática del registro. Se debe mantener la independencia de funciones y mejorar la capacidad de apoyo técnico y operativo.
- 2) La representación en el CIP debe considerar los temas de la participación de la DIRAC y las coordinaciones relativas a los juzgados que tratan temas relacionados con el programa.

Ilustración 3: Organigrama de la CSJ



II.2.1 Registro de la Propiedad.

El Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil es la institución que se encarga de regular la inscripción del dominio y demás derechos reales sobre Bienes Inmuebles y los efectos que ésta produce mediante la aplicación de las normas del Derecho Registral, así como de darle vida legal a los actos mercantiles de una persona natural o jurídica.

El Registro Público de la Propiedad es de las Instituciones Jurídicas más antiguas del país, uno de los indicadores claves de cumplimiento del PRODEP I consistió en la modernización de la Ley de Registro la cual data desde principios del siglo pasado (1904) y estaba incorporada al Código Civil. La nueva Ley 698 denominada Ley General de los Registros Públicos publicado en la Gaceta 239 del 17 de diciembre del año 2009 vino a fortalecer y modernizar toda la institución registral del país al crear el Sistema Nacional de Registros, la Dirección Nacional y la Comisión Nacional de Registro como instancia de coordinación y articulación de los registros públicos de todo el país.

El Registro es otra de las instituciones que tienen presencia en todas las cabeceras Departamentales y Regionales del país, basa su actuación en la Ley de Registro y en las resoluciones emitidas por la Corte Suprema de Justicia.

A partir de la nueva Ley el registro ha venido avanzando en la homologación de los procedimientos registrales de manera que se supere la discrecionalidad que hasta ahora han venido teniendo los registradores de la propiedad. En ese marco la Dirección Nacional de Registro ha emitido una serie de normativas para regular las actuaciones y modos de proceder a nivel de todos los registros.

El PRODEP II ha apoyado a los Registros Públicos para la emisión de certificaciones registrales e inscripción de propiedades regularizadas y/o tituladas por la Intendencia de la Propiedad. Se ha brindado apoyo para ampliar la capacidad técnica y logística para la implementación del plan de regularización y titulación, la estabilización y Rediseño del Sistema de Información Integrado de Catastro y Registro; así como para mantener la coordinación entre Registro y Catastro y el control de la calidad de la información contenida en el título.

El apoyo comprende la contratación de personal técnico para atender el volumen incremental de la demanda de inscripción de documentos derivado del proceso de regularización y titulación masiva y un presupuesto de gastos operativos.

Aspectos de Personal, Equipamiento e Infraestructura:

Personal: Una delegación departamental tiene una estructura compuesta por 33 funcionarios de los cuales 27 son técnicos y 6 administrativos. Por ahora la tendencia en los registros es tener personal graduado en leyes y administración; se considera pertinente, incluir al menos dos profesionales con conocimientos del área de las ingenierías civiles y que se capacite en algunos temas como mediciones, catastro, uso de GPS, interpretación de mapas, etc.

Equipamiento. Las oficinas cuentan con un buen equipamiento de computadoras y medios auxiliares para realizar su trabajo. Cuentan con un sistema central automatizado mediante el cual se realizan y controlan las operaciones que realizan. Como es común el equipo tiene un periodo de obsolescencia, por lo que se requiere de renovación periódica, lo cual puede ser proporcionado por el proyecto. En relación con la tecnología, aunque cuentan con buen equipo, es prioridad pasar de los sistemas comerciales de conectividad a los sistemas empresariales de banda ancha, para lo cual existen proveedores certificado y además hay programas del GRUN trabajando en este sector, siendo el más recomendable la conectividad por la red del MEM.

Infraestructura. En general la dotación de infraestructura es de buena calidad tanto a nivel central como en las delegaciones departamentales, pues se cuenta con un proyecto de modernización que incluye el mejoramiento de las instalaciones físicas. En Matagalpa, funciona en una casa particular con muy pocas condiciones, pero ya tiene aprobada la construcción de nueva edificación, se ha recomendado sea adecuada a un registro modernizado ya que está programada con la función actual o sea de operación manual de los registros.

Capacidad Institucional: La Oficina de la Dirección de la DNR cuenta con el personal, equipos y procedimientos. Pero las Oficinas de Registro de los departamentos del área del proyecto cuenta con el personal básico y el equipamiento mínimos para las actividades que desarrollan

actualmente, la demanda incremental de trabajo para ejecutar el proyecto requiere de fortalecer con personal técnico para atender el incremento de actividad.

Conclusión: A nivel central y departamental el Registro Público cuenta con una capacidad institucional desde el punto de vista organizativo, procedimientos y de capacidad instalada para ejecutar el nuevo proyecto. Actualmente, las delegaciones cuentan con poco personal y equipamiento, pero este deberá ajustarse en la medida del volumen de las actividades del proyecto.

Áreas de Mejora:

- Mayor complementariedad y sinergia entre los proyectos que administra el Registro, procurando que los esfuerzos se sumen en función de un plan de modernización de los Registros Públicos.
- Fortalecer el paso hacia un registro moderno basado en plataformas automatizadas apoyándose en las distintas fuentes de recursos tanto para infraestructura como tecnología.
- Se requiere el diseño de una estrategia de sostenibilidad de los Registros, ya sea por la vía de las tarifas o ventas de servicios para que estos pueden ser auto sostenibles en un mediano plazo.
- Registro debe buscar mecanismos para establecer coordinación con las municipalidades en materia de catastro (Pilotos para acercar el servicio a los usuarios en los municipios).

II.2.2 Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos (DIRAC).

La Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos (DIRAC), fue creada en 1999 mediante la Ley 278 Ley de la Propiedad Reformada Urbana y Agraria. (Arto 50 y siguientes) aprobado el 26 de Noviembre de 1997 y Publicada en La Gaceta No. 239 del 16 de diciembre de 1997 bajo la administración de la Corte Suprema de Justicia, para administrar procesos de mediación y de arbitraje en problemas relacionados a la propiedad, contemplados en dicha Ley.

El rol de la DIRAC consiste en desarrollar la solución alternativa de conflictos a través de los actores de la sociedad civil y entrenar a los mediadores y negociadores comunales que el proyecto pondrá en efecto. La DIRAC ha desarrollado procedimientos de mediación y llevados a cabo programas de entrenamiento tal como se había anticipado y producido un manual de solución alternativa de conflictos para el proyecto y ha seleccionado y entrenado a mediadores apropiados. El 24 de junio del 2005, en la Gaceta, Diario Oficial N° 122, fue aprobada la Ley 540, ley de Mediación y Arbitraje de la República de Nicaragua,

La Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos es una dependencia especializada de la Corte Suprema de Justicia que ofrece el marco institucional y técnico necesario para contribuir a facilitar la solución de conflictos en materia de propiedad, civil, familiar, mercantil, penal y patrimonial, antes o durante la tramitación de un juicio, mediante la aplicación de procesos alternos de resolución de conflictos como, la Mediación o el Arbitraje. El uso y la promoción de la mediación y el arbitraje como métodos para resolver conflictos en Nicaragua obedecen a varias razones: una de carácter general, como es la necesidad de modernización del sistema judicial, y la segunda responde a un problema particular, la urgencia de solucionar el problema de la propiedad.

La organización de la DIRAC es relativamente pequeña pues solo cuenta con dos Oficinas funcionales y la Unidad Administrativa.

Desde el punto de vista del PRODEP solo se relaciona con lo que se denomina “mediación comunitaria” o sea lo que se realiza en el marco del barrido catastral y el programa, con la finalidad de resolver de forma ágil los conflictos que se suscitan en el marco de la ejecución del programa.



A nivel territorial la organización es muy ágil, pues solo se cuenta con un profesional de tiempo completo y el trabajo se realiza con los facilitadores judiciales que son personas que

con un grado de entrenamiento asistan a los procesos de barrido para detectar y atender los problemas de propiedad con la finalidad de que no se requiera llegar a la vía judicial tradicional.

A pesar de ser un mecanismo nuevo y con poca difusión en el país, se ha demostrado que es buen mecanismo que contribuye significativamente a resolver problemas de propiedad con mucho ahorro de tiempo y recursos, atendiendo principalmente a la población de bajos recursos que está en gran desventaja si el conflicto es atendido por la vía judicial tradicional.

Infraestructura. En general la dotación de infraestructura de la DIRAC es deficiente y de pocas condiciones de trabajo, lo cual se hace extensivo a la operación del proyecto. Se ha propuesto que el proyecto contribuya a mejorar las condiciones de infraestructura institucional relacionada con el proyecto en los departamentos en los cuales se tendrá incidencia. Es pertinente realizar coordinaciones dentro la CSJ para que se apoye en la provisión de infraestructura y algunos casos se pueda operar en conjunto con otras oficinas de la PGR en el marco del proyecto. En el caso de los municipios se propone que se haga uso de las instalaciones de los juzgados municipales, para lo cual el proyecto puede apoyar con mejoras menores y con gastos operativos.

Capacidad institucional: A nivel de la capacidad institucional de la DIRAC es débil pues cuenta con un personal limitado e instalaciones físicas deficitarias. El proceso de institucionalización del proyecto es aún débil. La demanda de los usuarios ha crecido, pero la institución no ha crecido en su capacidad de atender las demandas de usuarios. En las nuevas áreas de intervención no existen oficinas de la DIRAC para los casos de mediación comunitaria.

Conclusión: Para la ejecución del proyecto, requiere de mayor apropiación institucional y apoyo técnico de la institución. Se requiere mayor coordinación con las instancias del Poder Judicial para mejorar su capacidad de atención territorial y alcanzar un mayor impacto.

Áreas de Mejora:

- Asumir institucionalmente los retos y resultados previstos en el PRODEP III, la DIRAC debe dejar de ver al sub componente del Proyecto como un ente aislado al quehacer institucional; esta decisión corresponde a las máximas autoridades de la DIRAC / CSJ.

- Fortalecer la capacidad institucional de atención al tema de ordenamiento de la propiedad como área de trabajo.
- Consolidar el esquema de capacitación a mediadores del proyecto con apoyo del Instituto de Altos Estudios Judiciales.
- Fortalecer técnicamente a la Unidad Técnica del Proyecto en la DIRAC. Integrar y fortalecer la ejecución descentralizada del Plan de comunicación.

II.3 INSTITUTO NICARAGÜENSE DE ESTUDIOS TERRITORIALES - INETER.

El INETER es la Institución técnico-científica más importante y multidisciplinaria del Estado que genera información básica (Cartográfica, Catastral, Meteorológica, Hidrológica, Geológica y otras) y los estudios e investigaciones del medio físico que contribuyen al desarrollo socioeconómico y a la disminución de la vulnerabilidad ante desastres naturales, y vigilando permanentemente a los fenómenos naturales peligrosos.

Es el órgano encargado de la investigación, inventario y evaluación de los recursos físicos del país; de ejecutar los estudios de ordenamiento territorial; de realizar los estudios para la prevención y mitigación de los efectos provocados por fenómenos naturales peligrosos; de realizar los estudios meteorológicos y geofísicos; de regular y efectuar los trabajos cartográficos y geodésicos; y de normar, regular, operar, actualizar y ejecutar el catastro físico nacional.

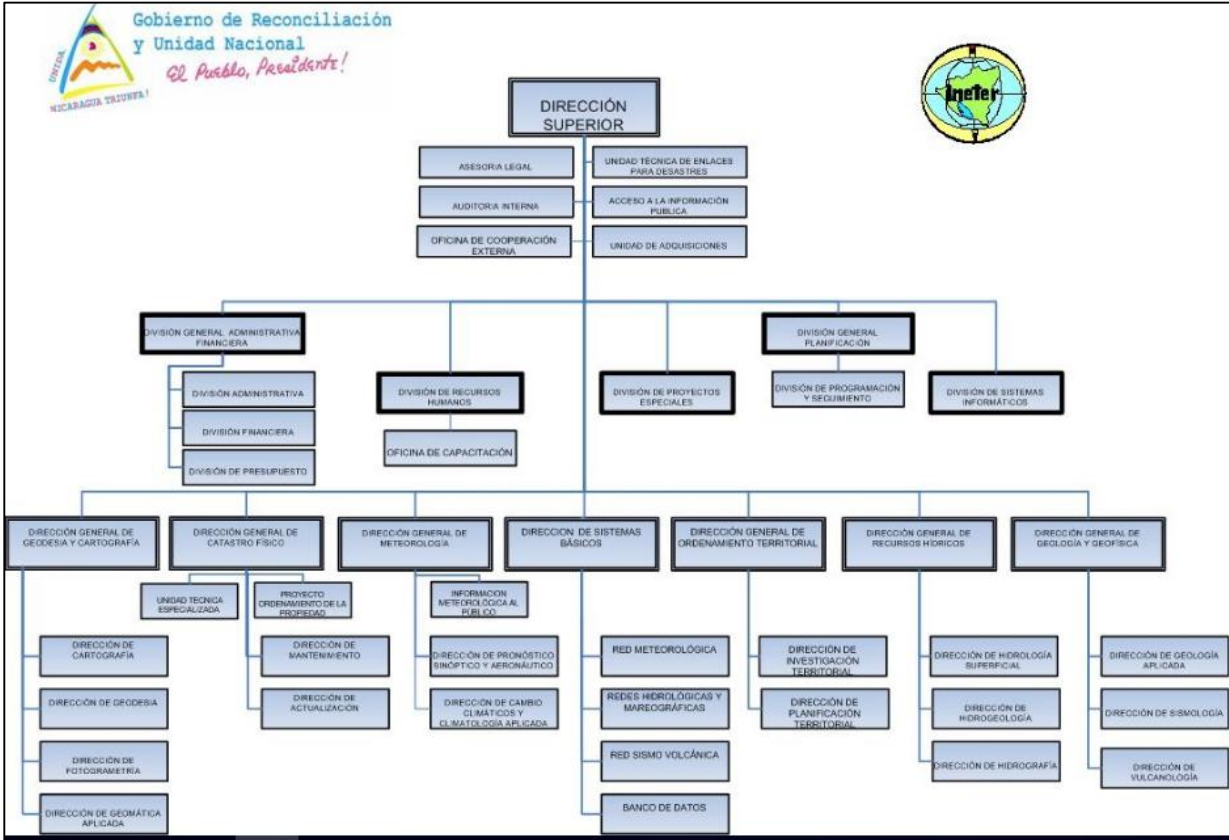
En términos del marco legal se rige por dos leyes fundamentales que son: i) Ley No. 311 “Ley Orgánica del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales”, y ii) Ley 509, Ley General de Catastro Nacional.

La organización institucional se rige por las normas definidas en la Ley 290, para lo cual cuenta con seis direcciones sustantivas y cuatro divisiones de apoyo; además de los staffs necesarios para apoyar la gestión de la Dirección Superior. En el organigrama institucional se puede observar la actual estructura funcional.

En relación con el PRODEP; a través de la Dirección General de Catastro Físico es responsable del levantamiento de la información de campo, la actualización de la información del Catastro Físico y de velar por su coincidencia con la del Registro de la Propiedad, para la emisión de los documentos catastrales para la inscripción de las propiedades en el Registro. Así mismo, apoya técnicamente en el suministro de los documentos cartográficos para la identificación de las parcelas, sus áreas y su ubicación con el fin de concluir el Saneamiento legal de las propiedades.

Misión Institucional: INETER como el organismo técnico científico relevante del estado, poniendo a disposición de toda la sociedad, información básica (Cartográfica, Catastral, Meteorológica, Hidrológica, Geológica y otras) y los estudios e investigaciones del medio físico que contribuyan al desarrollo socioeconómica y la reducción de la vulnerabilidad ante desastres naturales y vigilando permanentemente a los fenómenos naturales peligrosos.

Ilustración 4; Organigrama INETER.



En el marco de la sostenibilidad institucional es pertinente analizar la necesidad de establecer oficinas a nivel departamental y con qué tamaño y funcionalidad.

El INETER en el marco del PRODEP ha mantenido una relación como proyecto en calidad de agencia ejecutora y menos institucional lo cual se refleja en una escasa participación de las otras áreas de INETER en especial i) Ordenamiento Territorial, para la definición de los límites municipales y el uso del territorio, de tal forma que puede tener acciones en la planificación del PRODEP y luego posterior al Barrido usar la información para mejorar los planes de OT con información más detallada; y Geofísica, en materia de la definición de las zonas de riesgo y las normativas para el Plan de Prevención de Desastres.

Catastro Físico: La nueva Ley de Catastro del 11 de noviembre del año 2004, Ley 509: publicada en la Gaceta No. 11 del 17 de enero del 2005, representó un gran avance a nivel institucional al darle modernidad al sistema de catastro y fortalecimiento y robustez a la institución catastral del país; en ese sentido el Arto 4 señala que: *Para el cumplimiento de sus fines y uso, el Catastro Nacional está constituido por:*

1. *El Catastro Nacional con fines legales, administrativos y de ordenamiento de los bienes inmuebles en el territorio nacional, a través de la Dirección General de Catastro Físico del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales.*
2. *Catastro Fiscal con fines de valoración fiscal y económica de los bienes inmuebles a través de la Dirección de Catastro Fiscal de la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.*
3. *Catastro Municipal con fines administrativos, fiscales y de ordenamiento de los bienes inmuebles en el territorio municipal a través de las Alcaldías Municipales.*

La Ley de Catastro representa un avance en el proceso institucional del catastro, siendo los más importantes:

- a. Se reconoce como parte del sistema de catastros a los Catastros Municipales.
- b. La Ley faculta al INETER a delegar las funciones catastrales a los municipios No-Catastrados. (arto 21-4)

- c. Le otorga facultades de normación con lo cual puede normar los catastros municipales
- d. En el caso de las Zonas Catastradas, el Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales, a través de la Dirección General de Catastro Físico, proporcionará informes periódicos de las transmisiones de las propiedades registradas a las Alcaldías que lo soliciten o, a través de convenios, considerando lo establecido en el artículo 33 del decreto 3-95, Impuesto sobre Bienes Inmuebles, publicado en La Gaceta, Diario Oficial, No 21 del 31 de enero de 1995. Cuando las condiciones lo permitan podrá entregarse por cualquier otro medio o soporte informático la información requerida.
- e. Establece las condiciones para la entrega del Acta de Conformidad de Linderos
- f. Incorpora al INIFOM en la Comisión Nacional de Catastro
- g. Establece y moderniza el procedimiento para la declaratoria de zona catastrada

ORGANIZACIÓN DE LA DGCF

La Dirección General de Catastro Físico del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales INETER, está conformada por:

- Dos (2) Direcciones sustantivas: La Dirección de Mantenimiento y la Dirección de Actualización
- Nueve (9) delegaciones departamentales, ubicada en los departamentos de Chinandega, León, Managua, Masaya, Carazo, Granada, Rivas, Estelí, y Somoto, que brinda los servicios catastrales útiles para el tráfico y seguridad de los bienes inmuebles.

La delegación Managua: Es la delegación más visitada ya que brinda todos los servicios que contempla la Ley, con su amplia sala de espera ha permitido que aproximadamente más de 120 usuarios que realizan su trámite, sea atendido de forma ágil y cordial. Se encuentra ubicada frente al Hospital Solidaridad.

Herramientas técnicas. En cuanto a las herramientas utilizadas para brindar estos servicios nos encontramos con tres formas diferentes:

Delegación Managua: En esta delegación se utiliza un software desarrollado por programadores locales, llamado SIC II, acrónimo de Sistema de Información Catastral, versión II. La herramienta SIC está desarrollada en lenguaje de programación Visual Basic .NET 2008, utilizando el .NET Framework 3.5. Utiliza como gestor de base de datos SQL Server 2005. No tiene programado el manejo de datos geoespaciales. Utiliza los siguientes componentes de terceros: DevExpress 9.1, Syncfusion Essential Studio 2009 Vol 3, Telerik RadControls for WinForms Q1 2009, ItextSharp, para el diseño y creación de reportes de caja en PDF, EZTwain; y reconocimiento de dispositivos de tipo scanner y captura de imágenes para almacenarlas en la base de datos.

Cuenta con los siguientes módulos ya implementados:

- a. Módulo de numeración: Asigna al solicitante un número de atención según el orden de llegada, para ser atendido por el técnico catastral, en los departamentos que no se cuenta con este módulo se utiliza un cuaderno de control.
- b. Recepción de solicitudes: El técnico Catastral ubicado en esta área revisa los documentos presentado por el Usuario, con el fin de verificar, si corresponde con el trámite catastral a realizar antes de ingresarlo al sistema de la solicitud de trámite catastral, a fin de emitir la orden pago.
- c. Caja y Cobro: percibe el arancel en concepto del servicio catastral a realizar conforme a la orden de pago.
- d. Asignación: Este módulo le permite al Delegado (a), asignar las solicitudes al técnico catastral, ubicado en el área de procesamiento de documentos catastrales y el área de Revisión y Aprobación de Planos, para llevar un control del flujo y de resultado del trámite de solicitud catastral.

- e. Procesamientos y Análisis de la Solicitudes de los Documentos Catastrales (PASDOC): En este módulo se procesan las diferentes solicitudes de los servicios catastrales, asignado por el delegado.
- f. Entrega: A través de este módulo se realiza la entrega de los documentos catastrales emitidos a los solicitantes o a cualquier persona natural a través de un acta de entrega siempre y cuando presente la colilla de retiro del trámite.

2. **Delegaciones departamentales:** Estas delegaciones trabajan con un sistema también desarrollado por programadores locales llamado Sistema de Información Catastral, versión III, conocido por sus siglas SIC III.

Este sistema está desarrollado bajo el lenguaje de Programación Visual Basic 6.0, y utiliza componentes de terceros como Component One 2003 (truedbgrid, truedblist, sizerone), active report 2.0 profesional (creación y visualización de los reportes de documentos catastrales), y motor de Base de Datos Microsoft SQL Server 2000.

Trabaja también con un proyecto en MicroStation Geographics el que contiene toda la información gráfica de las parcelas y el cual, mediante ODBC, se comunica con la base de datos del SIC III para consultar los propietarios y datos registrales de cada de ellas, o bien actualizar los registros de las parcelas creadas en este proyecto.

Tiene dos maneras de Trabajarse el SIC III:

- a. Por Centroides: Consiste en determinar con el software (CAD O SIG) el centro de masa de la parcela y a partir de las coordenadas planas (x, y), se genera matemáticamente el número catastral.
- b. Forma Mapa-Parcela: Consiste en generar el número catastral a partir del número cartográfico.

La diferencia entre SIC II y SIC III, es el diseño de la estructura de datos el cual se considera más eficiente, dentro de los campos novedoso se encuentra el ingreso al sistema los centroides

(X,Y) de las parcelas, el detalle de las personas naturales y jurídicas, y la relación con los datos registrales de cada persona. También con SIC II no se tiene un proyecto en Microstation Geographics, por lo que los mapas son simples archivos en formato DGN, los cuales no tienen ninguna relación directa con lo alfanumérico.

3. **Delegación de Chinandega:** En esta delegación se trabaja con el Sistema Integrado de Información Catastral y Registral (SIICAR). En este departamento se piloteó el Software en el año 2009, hasta la actualidad logrando estabilidad y madurez. Este sistema involucra a dos instituciones de dos poderes distintos: Dirección General de Catastro Físico (DGCF) del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER- Poder Ejecutivo) y la Dirección Nacional de Registro Público la Propiedad Inmueble y Mercantil de la Corte Suprema de Justicia (CSJ-Poder Judicial).

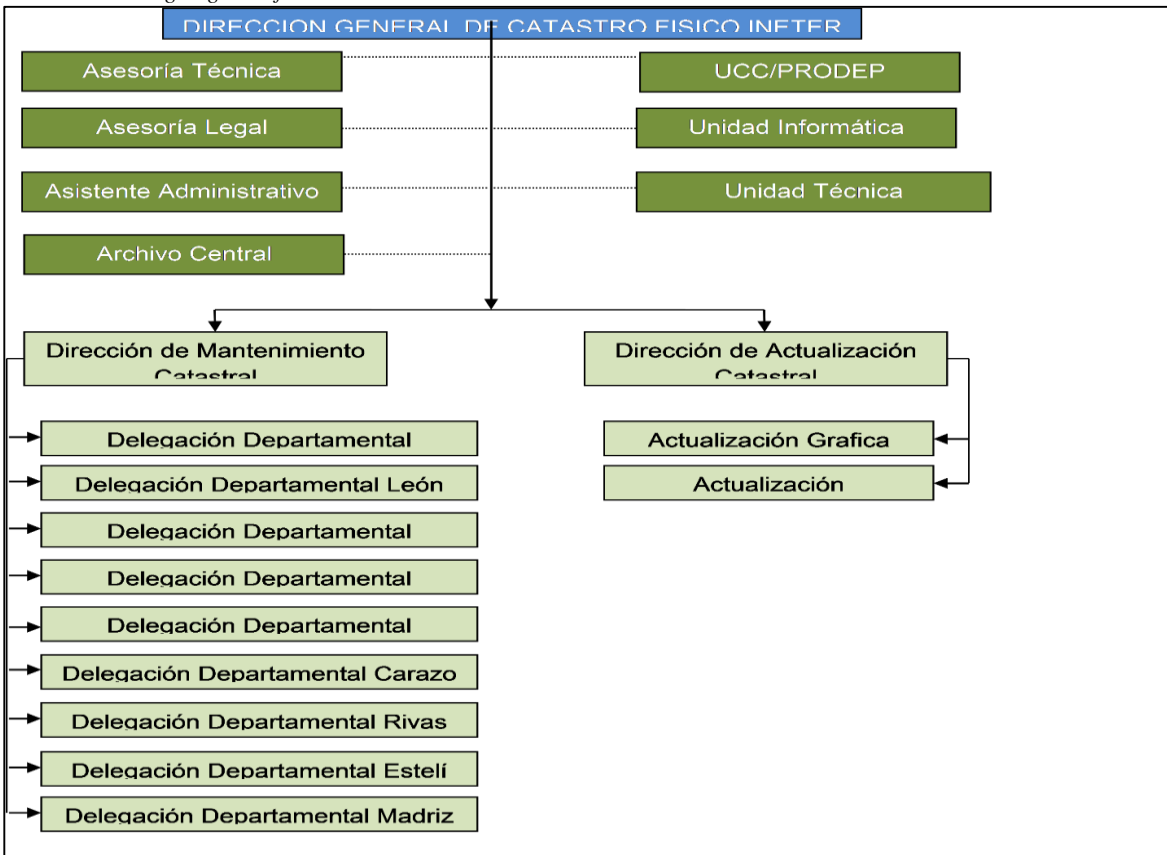
Actualmente Catastro y Registro del departamento de Chinandega están laborando con este sistema en su versión 28.

Como se ha podido observar, existen varias formas y herramientas para hacer los procesos, por lo que se quiere estandarizar, con el fin de normar los procesos y procedimientos catastrales, y que éstos sean independientes de la herramienta que se utilice en el momento.

Organigrama, Estructura Organizativa Dirección General de Catastro Físico INETER.

En su función operativa, la estructura funcional se representa en el organigrama de la figura siguiente. De acuerdo a lo aprobado por la Dirección General de Función Pública (DGFUP) solo contiene dos direcciones: Mantenimiento Catastral y la Actualización Catastral y dos unidades de apoyo (Unidad Técnica Especializada y Unidad Coordinadora de Catastro-PRODEP). En este caso, se recomienda completar el proceso de estudio organizacional del DGCF y presentar a la aprobación a la instancia nacional correspondiente, con la finalidad de que el proceso de institucionalización sea consistente.

Ilustración 5: Organigrama funcional de la DGCF de INETER



En función al PRODEP III al igual que los anteriores programas, el Catastro juega un papel importante en el aseguramiento del barrido y luego en el procesamiento de la información catastral a través del SIICAR, función que es compartida con los Registros Públicos y la Intendencia/PGR. Catastro además está facultado para realizar los catastros de propiedad en comunidades indígenas y áreas protegidas.

Personal: Una delegación departamental tiene una estructura general definida, consta de unos 7 funcionarios de los cuales 5 son técnicos y 2 administrativos.

CAPACIDAD INSTITUCIONAL: Institucionalmente tiene oficinas centrales en Managua con capacidades técnicas adecuadas, pero en los departamentos no existen oficinas del Catastro Físico, estas deben ser creadas y equipadas para atender los servicios a la población. Es una institución muy técnica, pero demanda de fortalecer sus capacidades. Gestiona un nuevo proceso de institucionalización del Catastro.

Conclusión: Como instancia de ejecución del Prodep cuenta con las capacidades técnicas y administrativas para desarrollar la nueva fase del Proyecto. Para ampliar la institución se requiere analizar la sostenibilidad financiera a partir de costos de los servicios.

Áreas de Mejora.

- El proceso de institucionalización requiere de fortalecer las capacidades técnicas en: procesos administrativos, flujos de trabajo, organización institucional.
- Formalizar y estandarizar los nuevos procedimientos y procesos para la ejecución de actividades. Evaluar los sistemas y procedimientos de tecnología.

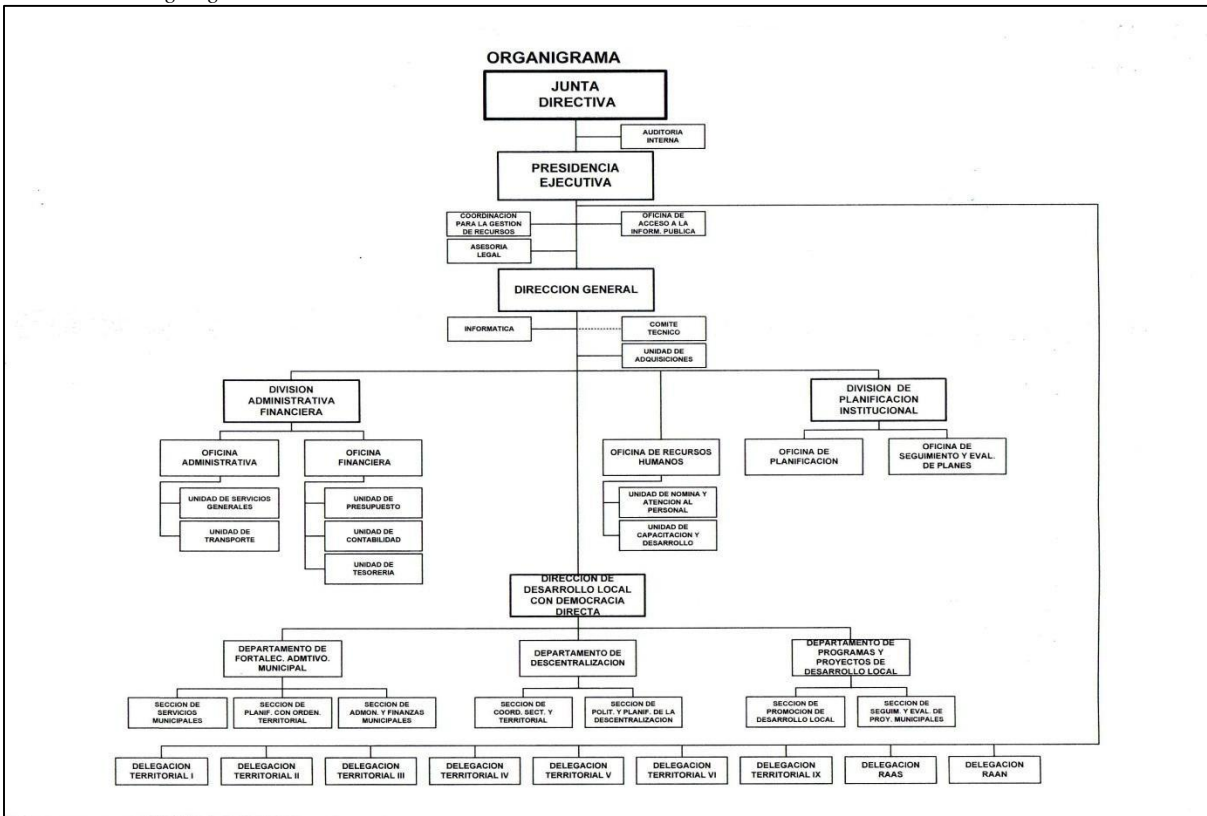
II.4 INSTITUTO NICARAGÜENSE DE FOMENTO MUNICIPAL - INIFOM.

El Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal, es un ente de fomento y apoyo del Gobierno Central a los municipios, está bajo la rectoría de la Presidencia de la República; dirigido y administrado por su Junta Directiva, como órgano descentralizado administrativamente, conforme el Artículo 4 de la Ley 290, “Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del Poder Ejecutivo.

La finalidad del INIFOM es el fomento del desarrollo institucional de los municipios en general, el fortalecimiento de los gobiernos locales y la administración pública municipal, la promoción de la participación ciudadana y de las capacidades necesarias para los procesos de descentralización y desarrollo local.

INIFOM brinda asistencia técnica y asesoría en el diseño, organización y desarrollo de los sistemas de catastro municipal y para su coordinación con el catastro nacional. (Ley orgánica Arto 5, inciso K) Tiene a disposición de las alcaldías municipales metodologías, procedimientos y software para el establecimiento de sus Catastros municipales así mismo cuenta con personal calificado para generar capacidad en el personal municipal y asistir técnicamente el proceso de implementación en sus diferentes niveles.

Ilustración 6: Organigrama INIFOM



El objetivo general al que apunta el Sistema de Catastro Municipal es contribuir a la eficiencia y eficacia de la gestión de las administraciones municipales, en pro del desarrollo integral y sostenible a nivel local. Se ha diseñado un nuevo software más robusto, con mayor facilidad de operación, mayor seguridad en el almacenamiento y resguardo de las bases de datos (SISCAT V.10).

La información de los catastros municipales se utiliza para el cobro del impuesto de bienes inmuebles, elaborar diagnósticos, como insumo en la elaboración de los planes municipales, informa sobre la clasificación y localización de los diferentes servicios con que cuenta la población y la ubicación domiciliar existente por predios, manzana y distritos, para proyectar la calidad y cobertura de los servicios municipales, genera información y mapeo de la red vial interna del municipio y su estado para la distribución de ruteo en los servicios de recolección de desechos, encunetado, bacheo, drenaje, entre otros. La efectividad de la recaudación del IBI contribuye a la sostenibilidad financiera de la municipalidad ampliando el nivel de respuesta del gobierno municipal a la ciudadanía.

En el marco del programa la participación de INIFOM está definida para el apoyo al establecimiento de los catastros municipales en una interacción con la función institucional alrededor del SISCAT. El programa se ejecuta a través de la dirección de planificación para lo cual el director del área funciona como coordinador del programa. En este caso se ha institucionalizado el proceso.

El Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal es la institución del Poder Ejecutivo encargada de brindar apoyo a las municipalidades para asegurar el desarrollo de sus competencias legales. Tiene a su vez la competencia particular de: *“Diseñar, organizar, coordinar y administrar el Sistema Nacional de Capacitación Municipal y Brindar asistencia técnica y asesoría en el diseño, organización y desarrollo de los Sistemas de Catastro Municipal y para su coordinación con el Catastro Nacional”*. Estas atribuciones son las que determinan la importancia del papel del INIFOM y de las municipalidades en el proceso de regularización y estabilidad en la tenencia de la tierra.

De acuerdo a la Ley de Catastro el INIFOM tiene las siguientes atribuciones: Artículo 20.- *Para los fines de esta Ley y su Reglamento, el Departamento de Planificación y Catastro Municipal del Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal, tiene las siguientes atribuciones y funciones:*

- 1. Apoyar a las alcaldías en la consecución de recursos económicos para el establecimiento y desarrollo del Catastro en el Municipio.*
- 2. Impulsar y desarrollar en conjunto con la Comisión Nacional de Catastro los programas de asistencia técnica y capacitación al personal técnico de las alcaldías.*
- 3. Apoyar a las alcaldías, para el cumplimiento de sus funciones, en la coordinación con las instancias nacionales y departamentales del Registro Público de la Propiedad Inmueble, de la Dirección General del Catastro Físico y de la Dirección del Catastro Fiscal.*
- 4. Las disposiciones contenidas en el artículo 5, inciso k) de la Ley Orgánica del Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal.*

Dado que el Prodep se enfoca en el tema de propiedad, la participación de INIFOM está determinada en el Catastro Municipal, aunque se encuentra algunas áreas de colaboración que

incluyen a otros aspectos tales como la organización del barrido en el municipio, tierras municipales, manejo de conflictos, etc.

Conclusión: El INIFOM es una de las instituciones que se ha fortalecido en sus competencias y trabajo con las municipalidades, con un alto grado de influencia para generar cambios, por lo tanto, su participación es clave para la integración de las alcaldías en el programa. Es pertinente analizar la posibilidad de desconcentrar en municipios con capacidad la función catastral, en el marco de la sostenibilidad financiera.

Personal: Una delegación regional tiene una estructura general definida, consta de unos xx funcionarios de los cuales xx son técnicos y xx administrativos. La función de desarrollo tecnológico está centralizada en Managua. Las delegaciones regionales tienen una función de coordinación con los municipios para apoyar los procesos entre las necesidades de los municipios y las capacidades centrales.

Se consideran como áreas de mejoramiento:

1. Desarrollo de la plataforma tecnológica, con la finalidad de integrar efectivamente la información que el PRODEP facilita.
2. Evaluar la coordinación interinstitucional en el marco de la ley de catastro, de tal forma que no se establezcan oficinas que no sean sostenibles y carguen a la institución de funciones que no pueden mantener. En este caso, la capacidad técnica en el área del catastro físico es de INETER mientras que la función de promoción de capacidades en las municipalidades en el ámbito de la economía tributaria es del INIFOM.
3. Es importante explorar otras funciones en el marco del ordenamiento territorial, de la prevención y manejo de riesgos, del manejo de zonas especiales, entre otras; para un programa coordinado entre las dos instituciones nacionales y las alcaldías como entidades que operan en el territorio.
4. Hacer análisis del aporte de la capacidad de operar un catastro municipal para las finanzas municipales.

II.5 MINISTERIO DEL AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES – MARENA.

De acuerdo con su ley creadora, el MARENA tiene como objetivo fundamental coordinar y dirigir la política ambiental del Estado y promover el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales de la nación.

El Ordenamiento de la Propiedad y la Administración de Tierras tiene un “muy relevante papel” en la Administración del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP) que se calcula en un 21% del territorio nacional. A pesar de que son pocas las categorías del SINAP que son enteramente estatales, la definición del uso de la tierra y el seguimiento a lo que pasa en estos territorios depende mucho de la administración que se realiza en el MARENA a través de los diversos mecanismos de trabajo como el Comanejo y la delegación del manejo en áreas protegidas seleccionadas.

De acuerdo con el Arto 17.- Créase el Sistema Nacional de ÁREAS Protegidas, que comprende todas las áreas declaradas como tal a la fecha de entrada en vigencia de esta Ley y las que se declaren en el futuro.

Artículo 18.- El establecimiento y declaración legal de áreas naturales protegidas, tiene como objetivo fundamental:

- 1) Preservar los ecosistemas naturales representativos de las diversas regiones biogeográficas y ecológicas del país.
- 2) Proteger cuencas hidrográficas, ciclos hidrológicos, mantos acuíferos, muestras de comunidades bióticas, recursos genéticos y la diversidad genética silvestre de flora y fauna.
- 3) Favorecer el desarrollo de tecnologías apropiadas para el mejoramiento y el aprovechamiento racional y sostenible de los ecosistemas naturales.
- 4) Proteger paisajes naturales y los entornos de los monumentos históricos, arqueológicos y artísticos.
- 5) Promover las actividades recreativas y de turismo en convivencia con la naturaleza.

- 6) Favorecer la educación ambiental, la investigación científica y el estudio de los ecosistemas

Uno de los objetivos del Programa es el fortalecimiento de la protección ambiental lo cual se ha enfocado en el sistema nacional de áreas protegidas como la funcionabilidad de los ecosistemas y la protección del patrimonio natural del país. El MARENA participa específicamente en lo que respecta a la demarcación y señalización de las áreas protegidas en los territorios de intervención. Uno de los aspectos más importantes corresponde al establecimiento de los límites de las áreas y el desarrollo de acciones complementarias tales como la implementación de acciones de educación ambiental.

CAPACIDAD INSTITUCIONAL. A nivel central y departamental cuenta con técnicos que desarrollan el trabajo institucional, en general cuentan con instalaciones físicas y medios. Para atender el SINAP no cuenta con los recursos necesarios dada la cantidad de AP y el territorio que cubren.

CONCLUSION: En relación con las actividades del proyecto el MARENA cuenta con la capacidad institucional para las actividades de demarcación de APs.

Áreas de mejora.

- Fortalecer la capacidad institucional del MARENA para generar iniciativas financiadas con otros programas que permitan la formulación e implementación de los planes de manejo.
- Incorporar al MARENA en el ámbito del análisis ambiental del PRODEP y no solamente en el componente de Áreas Protegidas.
- Fortalecer el plan de comunicación con los componentes ambientales y de promoción de acciones de manejo de las APs.

III. SERVICIOS EN EL ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD.

En este capítulo se abordan los temas relativos a como se han conceptualizado y desarrollado los servicios de administración de tierras en el país. Se presenta el mapeo de las instituciones que participan en los servicios de administración de tierras; se analiza el marco legal y las funciones de las instituciones; se identifican los servicios del sistema. Finalmente se analizan los mecanismos de coordinación del PRODEP en el marco de la ejecución de un nuevo Proyecto (PRODEP III).

La tierra no es un bien cualquiera: tiene dos características específicas²:

- i. los derechos sobre la tierra se refieren a un espacio, a un territorio que no se puede desplazar de un lugar para otro,
- ii. la tierra tiene la particularidad de contener en su seno y/o en su superficie recursos que no provienen del trabajo de los hombres que constituyen un "capital natural".

Los derechos que una persona o un grupo de individuos tienen sobre un territorio se refieren a las relaciones de esta persona o de este grupo con las demás personas susceptibles de transitar por este espacio, o de utilizar los recursos que contiene. No se pueden entender estos derechos sin referencia permanente a un análisis social, nacional y local. Tampoco se pueden abordar sin tomar en cuenta que cambian con el tiempo, que evolucionan permanentemente: las relaciones de los seres humanos a la tierra deben referirse a una dimensión temporal, a la historia.

III.1 MAPEO INSTITUCIONAL DE LOS SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS.

El marco institucional de administración de tierras, producto de la necesidad de resolver problemas coyunturales se formó en distintas instancias creadas a lo largo de las dos últimas décadas. En este proceso poco ordenado las funciones se superponían y se dificultaba los

² Estudio Sobre la Tenencia de la Tierra, IRAM, 2000

procedimientos y la coordinación, siendo más evidente en los temas de asignación, como en la regularización de la propiedad.

Después de unos diez años de acciones de incidencia, los resultados en el fortalecimiento institucional son muy satisfactorios. Ha sido un proyecto muy enfocado en dos áreas; la reforma institucional y el territorial. El primero con una visión de atención del problema de largo plazo para desarrollar la institucional en el ámbito legal como el fortalecimiento a las instituciones; y el otro, de atender las demandas concretas para resolver los problemas con el barrido catastral hasta la titulación. Un mapeo de las instituciones, con sus atribuciones específicas, se presenta en la tabla siguiente.

Tabla 1: Mapeo Institucional Global, 2017.

Poder del Estado	Funciones	Instituciones	Usuarios
Poder Ejecutivo	Regularizar la tenencia de la tierra,	PGR/IP	Sector privado, Instituciones y municipalidades.
	Resolución administrativa de reclamos de la propiedad.		
	Actualización del catastro con fines tributarios de sostenibilidad de los derechos de propiedad.	INETER INIFOM	
Poder Judicial.	Resolver casos de propiedad que requieren la vía judicial	Juzgados	Privados Estado
	Inscribir propiedad regularizadas	Registro	
	Solución de conflictos a través de la mediación de conflictos.	DIRAC	
Gobiernos Regionales	Demarcación y titulación de tierras comunales.	Consejos Regionales CONADETI	Comunidades Indígenas
Gobiernos Municipales	Ordenamiento de la propiedad de acuerdo a la Ley de Municipios.	Alcaldías	Privados Estado

El avance cualitativo de los últimos años ha sido el proceso de agrupación de instancias y funciones que permite un menor grado de dispersión, con la posibilidad de que los usuarios identifiquen de manera menos complicada, en qué instancia pueden obtener respuesta a sus necesidades.

Tabla 4: Mapa Institucional del Sistema de Administración de Tierras en Nicaragua.

<i>Instancia</i>	<i>Función con relación al PRODEP</i>	<i>Coordinación interna</i>	<i>Coordinación externa</i>	<i>Clientes</i>
Procuraduría General de la República				
<p>Creada mediante Decreto No. 36, (Publicado en La Gaceta No. 5, del 31 de agosto de 1979), ejerce la representación legal del Estado de la República de Nicaragua en los negocios de cualquier naturaleza.</p> <p>La PGR se ha convertido en la institución líder en la conducción de los procesos de regularización de tierras en el país y es el mayor soporte para la ejecución del PRODEP. En representación del gobierno de Nicaragua gestiona el Programa de Regularización de la Propiedad.</p> <p>En lo relacionado con la propiedad, funciona en los aspectos de</p>				
<i>Instancia</i>	<i>Función con relación al PRODEP</i>	<i>Coordinación interna</i>	<i>Coordinación externa</i>	<i>Clientes</i>
Secretaría Ejecutiva del PRODEP	Responsable por parte del estado nicaragüense para el PRODEP, en todo el proceso de gestión del Programa.	Procuraduría de la Propiedad. CNCR. IP-PGR	Corte Suprema de Justicia INETER INIFOM y Alcaldías	Instituciones coejecutoras
Comisión Nacional de Revisión de las Confiscaciones	Parte del Sistema Integral de Reclamos de la Propiedad (SIARP), en el cual también participan la Intendencia de la Propiedad, y la Corte Suprema de Justicia	Notaria del Estado Procuraduría de la Propiedad	Intendencia de la Propiedad Registro de la Propiedad Ministerio de Hacienda y Crédito Público	Propietarios urbanos y rurales, que fueron confiscados o expropiados y presentan reclamo.
Procuraduría de la propiedad	Dirigir, coordinar y supervisar, en representación del Estado, los procesos judiciales en materia de propiedad, mediante una eficiente y oportuna actuación en los diferentes conflictos que han sido objeto de confiscación, afectación, asignación o transferencia de bienes inmuebles, en los que el Estado tenga interés jurídico al amparo de las Leyes No. 85, 86, 88 y Decretos Presidenciales, emitidos en materia de Propiedad.	Comisión Nacional de Revisión de las Confiscaciones. Notaría del Estado	Intendencia de la Propiedad Registro de la Propiedad Ministerio de Hacienda y Crédito Público	Población en general
Intendencia de la Propiedad (IP-PGR)				
<p>Tramita los Títulos Agrarios y Urbanos.</p> <p>Mediante el Decreto 33-2009. En el Arto 1.º Adscripción y Transformación.” Se define la relación con la PGR: De conformidad con el artículo 4 de la Ley No. 290, Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del Poder Ejecutivo, y sus reformas; concéntrese en materia presupuestaria, adscribase y transfórmese la Dirección General de la Intendencia de la Propiedad del Ministerio de Hacienda y Crédito Público en la Intendencia de la Propiedad de la Procuraduría General de la República, como Ente Desconcentrado de la misma. Desarrolla un proceso de fusión como instancia de la PGR.</p> <p>Su estructura incluye:</p>				

<i>Instancia</i>	<i>Función con relación al PRODEP</i>	<i>Coordinación interna</i>	<i>Coordinación Externa</i>	<i>Clientes</i>
Dirección General de Cuantificación e Indemnización	resolver solicitudes de indemnización de bienes de particulares reclamados que cumplan con los requisitos de ley; Cuantificar el valor de los bienes muebles e inmuebles afectados por confiscaciones, expropiaciones y ocupaciones de bienes; y, Informa a la Tesorería General de la República de los casos debidamente finiquitados ante la Notaría del Estado, para el respectivo pago	Dirección de Saneamiento y legalización Dirección de Titulación Unidad de Apoyo a la Regularización Dirección de Coordinación de Delegaciones	Tesorería de la República PGR Co-ejecutores PRODEP	Propietarios urbanos y rurales
Dirección de Saneamiento y Legalización	Revisar administrativamente las adquisiciones o traspasos de inmuebles efectuados al amparo de las Leyes; Determinar los mecanismos jurídicos para solucionar problemas encontrados en el proceso de saneamiento y legalización de propiedades Garantiza el trámite de inscripción de las escrituras públicas a favor de beneficiarios en los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil. Administrar y coordinar con las dependencias del Estado lo relativo al impuesto de Bienes Inmuebles.	Dirección de cuantificación Dirección de Titulación Dirección de Coordinación de Delegaciones	PGR Co-ejecutores PRODEP	Propietarios urbanos y rurales
Dirección de Titulación	Procesar, clasificar, controlar y manejar la información técnica y legal necesaria para la elaboración de escrituras de desmembración otorgamiento de títulos.	Dirección de cuantificación Dirección de Saneamiento y Legalización Dirección de Coordinación de Delegaciones	PGR Co ejecutores del PRODEP	Propietarios urbanos y rurales. Comunidades Indígenas
Dirección de Coordinación de Delegaciones	Planificación de los trámites de procesos de revisión, análisis y resolución de los diferentes casos de propiedad que presenten los demandantes en las delegaciones departamentales	Dirección de Cuantificación Dirección de Saneamiento y Legalización Dirección de titulación	PGR Ejecutores del PRODEP	Propietarios urbanos y rurales
Dirección de Planificación	Coordina la ejecución del PRODEP en la IP-PGR, es el enlace con la Secretaría Técnica. Establece los planes de trabajo y las coordinaciones con las instancias internas y externa para el proyecto.	Todas las áreas de la IP.	PGR Co-ejecutores del PRODEP	

<p>Vice-Intendencia de la Propiedad.</p>	<p>Coordina el proceso sobre asuntos de propiedad de las comunidades indígenas, brindando asistencia técnica al proceso de demarcación y titulación de las tierras de las comunidades indígenas de la Costa Caribe y las Cuencas de los ríos Coco, Bocay, Indio y Maíz. asistencia A las comunidades indígenas del centro y norte del país. Coordinar la estrategia de participación de la Intendencia de la Propiedad en el marco de la Ley No. 445, en lo concerniente a las actividades de demarcación y titulación de tierras indígenas</p>	<p>Todas las áreas de la IP.</p>	<p>PGR Co- ejecutores del PRODEP Gobiernos y Consejos Regionales de la Costa Caribe.</p>	<p>Comunidades Indígenas de la Costa Caribe.</p>
--	---	----------------------------------	--	--

<i>Instancia</i>	<i>Función con relación al PRODEP</i>	<i>Coordinación interna</i>	<i>Coordinación externa</i>	<i>Clientes</i>
Ministerio del Ambiente y Recursos Naturales (MARENA)				
<p>MARENA tiene como objetivo fundamental coordinar y dirigir la política ambiental del Estado y promover el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales de la nación. En materia de Administración de Tierras tiene un “muy relevante papel” en la Administración del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP) que se calcula en un 21% del territorio nacional y son tierras tienen restricciones de uso y para su posesión y dominio, de modo según el decreto presidencial, 14-99, del 15-02-1999, se establece que no se pueden otorgar títulos supletorios en Áreas Protegidas.</p> <p>Otra forma de participación en la administración de las tierras es por la revisión y aprobación de los estudios de impacto ambiental, necesarios para otorgar concesiones mineras y forestales, así como cualquier proyecto de aprovechamiento que se quiera realizar en el país.</p>				
<i>Instancia</i>	<i>Función con relación al PRODEP</i>	<i>Coordinación interna</i>	<i>Coordinación externa</i>	<i>Clientes</i>
Dirección General Patrimonio Natural	Responsable de la implementación del sub-componente Demarcación de Áreas Protegidas.	Direcciones específicas de la DGPN Direcciones Generales del MARENA División General de Coordinación Territorial y Operaciones Centrales (DGCTOC)	Agencias co ejecutoras del PRODEP Alcaldías Municipales	Propietarios de tierras en las Áreas Protegidas.

<i>Instancia</i>	<i>Función con relación al PRODEP</i>	<i>Coordinación interna</i>	<i>Coordinación externa</i>	<i>Clientes</i>
Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER)				
<p>Es el órgano encargado de la investigación, inventario y evaluación de los recursos físicos del país; de ejecutar los estudios de ordenamiento territorial; de realizar los estudios para la prevención y mitigación de los efectos provocados por fenómenos naturales peligrosos; de realizar los estudios meteorológicos y geofísicos; de regular y efectuar los trabajos cartográficos y geodésicos; y de normar, regular, operar, actualizar y ejecutar el catastro físico nacional.</p> <p>A través de la Dirección General de Catastro Físico es responsable del levantamiento de la información de campo, la actualización de la información del Catastro Físico y de velar por su coincidencia con la del Registro de la Propiedad. Así mismo, apoya técnicamente en el suministro de los documentos cartográficos para la identificación de las parcelas, sus áreas y su ubicación para el saneamiento legal de las propiedades.</p>				
<i>Instancia</i>	<i>Función con relación al PRODEP</i>	<i>Coordinación interna</i>	<i>Coordinación externa</i>	<i>Clientes</i>
Dirección General de Catastro Físico.	<p>1) Mantiene el sistema nacional de catastro de la propiedad, integrado por las bases de datos cartográfica y alfanumérica catastral, garantizando su actualización en el ámbito nacional.</p> <p>2) Regula, opera, actualiza y mantiene el catastro físico nacional en lo que corresponda, así como los registros catastrales mediante el intercambio con el Registro Público de la Propiedad inmueble, velando por el control y seguimiento de la dinámica de la propiedad urbana y rural del país.</p> <p>3) Realiza en el nivel nacional, el levantamiento, procesamiento, análisis y suministro de la información catastral de carácter multifinalitario.</p> <p>4) Moderniza la base de datos catastrales en forma digital, para proporcionar un servicio eficiente que facilite la toma de decisiones</p> <p>Del mismo modo regula, opera y actualiza el Catastro Físico Nacional mediante el intercambio de información con el Registro Público de la Propiedad Inmueble, velando por el control y seguimiento de la dinámica de la propiedad urbana y rural del país.</p>	<p>Dirección de Asesoría Técnica Sistema de Información Territorial (SIT) Dirección de Mantenimiento y Delegatarias Dirección de Actualización. Dirección de Mantenimiento Dirección de Geodesia y Cartografía</p>	<p>Co ejecutores del PRODEP Alcaldías</p>	<p>Población en general Alcaldías</p>
Dirección de Ordenamiento Territorial	<p>1) Analiza y caracteriza el territorio nacional, en función de su problemática, potencialidades y restricciones, para elaborar estudios de ordenamiento territorial en el nivel nacional, regional, departamental, municipal y urbano.</p> <p>2) Coordina los estudios que permitan la integración</p>	<p>Dirección de Asesoría Técnica Sistema de Información Territorial (SIT) Dirección de Mantenimiento y</p>	<p>Co ejecutores del PRODEP Alcaldías</p>	<p>Alcaldías Organismos de Apoyo al Ordenamiento Territorial.</p>

	<p>de variables físicas naturales del territorio en concordancia con las variables socioeconómicas, a fin de elaborar propuestas estratégicas para el ordenamiento territorial y las fuerzas productivas para el aprovechamiento racional y sostenible de los recursos naturales y la prevención y mitigación de los desastres naturales.</p> <p>3) Establece, opera y actualiza, en coordinación con otros organismos del Estado, el Sistema de Información Territorial, a fin de consolidar el Sistema de Información Territorial Nacional</p>	<p>Delegatarias Dirección de Actualización. Dirección de Mantenimiento Dirección de Catastro Dirección de Geodesia y Cartografía</p>		
<p>Dirección de Geodesia y cartografía</p>	<p>1) Establece y mantiene las redes geodésicas de estaciones de triangulación, gravimétricas y geomagnéticas de observación satelital, nivelación y poligonales sobre el territorio nacional, construyendo monumentos adecuados en sus vértices, ciudades y sitios importantes, además el establecimiento y mantenimiento de los vértices, líneas que definen el trazo de límites municipales y departamentales y de las fronteras internacionales del país.</p> <p>2) Promueve, coordina, regula y elabora lo relacionado con los trabajos geodésicos y cartográficos que se realizan en el país, siendo la institución encargada del procesamiento, edición y publicación de los trabajos resultantes.</p> <p>3) Desarrolla el Sistema Nacional de Cartografía Digital, integrando los sistemas fotogramétricos, geodésicos y cartográficos, así como las bases de datos especializadas, como base fundamental para la preparación y edición de la cartografía topográfica y temática del territorio nacional.</p>	<p>Dirección de Asesoría Técnica Sistema de Información Territorial (SIT) Dirección de Mantenimiento y Delegatarias Dirección de Actualización. Dirección de Mantenimiento Dirección de Catastro</p>		

<i>Instancia</i>	<i>Función con relación al PRODEP</i>	<i>Coordinación interna</i>	<i>Coordinación externa</i>	<i>Clientes</i>
<i>Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal (INIFOM)</i>				
<p>El INIFOM fue creado mediante el decreto 497 de febrero de 1990133 como ente autónomo del Estado. La finalidad del INIFOM es el fomento del desarrollo institucional de los municipios en general, el fortalecimiento de los gobiernos locales y la administración pública municipal, la promoción de la participación ciudadana y de las capacidades necesarias para los procesos de descentralización y desarrollo local</p> <p>De acuerdo al Arto. 5 de ley orgánica: k) Brindar asistencia técnica y asesoría en el diseño, organización y desarrollo de los Sistemas de Catastro Municipal y para su coordinación con el Catastro Nacional.</p> <p>Ha llevado a cabo el proyecto de catastros municipales, para fines fundamentalmente fiscales, Tiene diferentes niveles de acuerdo al avance que tienen las alcaldías en el Catastro.</p>				
<i>Instancia</i>	<i>Función con relación al PRODEP</i>	<i>Coordinación interna</i>	<i>Coordinación externa</i>	<i>Clientes</i>
Dirección de Planificación y Catastro.	Facilitar apoyo y asistencia técnica a fin de que las Alcaldías operen sus propios catastros con apoyo de las instituciones vinculadas a la Comisión Nacional de Catastro, dentro de un sistema nacional homogéneo. De forma específica facilita la coordinación entre las municipalidades y las instituciones que participan en el PRODEP en las actividades de levantamiento catastral, regularización y demarcación de áreas protegidas	Servicios Municipales Coordinación y Gestión de Recursos. Finanzas Municipales. Comité Técnico.	Alcaldías, Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Instituciones Co-ejecutoras.	Alcaldías
<i>Instancias del Poder Judicial – Corte Suprema de Justicia</i>				
<p><i>Entre las principales atribuciones de la Corte Suprema de Justicia tenemos:</i></p> <p><i>1. Organizar y dirigir la administración de justicia. 2. Conocer y resolver los recursos ordinarios y extraordinarios que se presenten contra las resoluciones de los tribunales de justicia de la República, de acuerdo con los procedimientos establecidos por ley. 3. Conocer y resolver los recursos de amparo por violación de los derechos establecidos en la Constitución, de acuerdo a la Ley de Amparo. 4. Conocer y resolver los recursos por inconstitucionalidad de la ley.</i></p>				
<i>Instancia</i>	<i>Función con relación al PRODEP</i>	<i>Coordinación interna</i>	<i>Coordinación externa</i>	<i>Clientes</i>
Dirección Alternativa de Conflictos (DIRAC)	<p>Contribuir a la solución de los conflictos en materia de la propiedad, a través de los métodos alternos de solución establecidos en la Ley 278, como son: la mediación y el arbitraje, a fin de garantizar a la sociedad nicaragüense un mejor acceso a la justicia y propiciar un clima de mayor estabilidad social y económica para el país.</p> <p>A partir de los casos radicados en los juzgados se procede en primer lugar al trámite de mediación. En caso de no haber acuerdo, y una de las partes lo solicita, se puede pasar a la instancia de arbitraje.</p>	Oficina de Arbitraje Registro de la Propiedad Juzgados Locales	Co ejecutores del PRODEP	Población en general, particularmente aquellos involucrados en conflictos derivados de la propiedad.

Tribunales de justicia	Atención de juicios de propiedad, que abarcan a los jueces locales, ubicados en los municipios, y a los jueces de distrito (segunda instancia), ubicados en las cabeceras departamentales. Estos juicios se someten a la instancia de mediación y arbitraje para acelerar los procesos.	DIRAC Registro de la Propiedad Circunscripciones, Tribunales de Apelación	Auxilio Judicial PGR Ministerio Público	Población en general
Registros Públicos	Responsable de regular a través de la inscripción registral del título, la tradición del dominio de Bienes Inmuebles y demás derechos reales sobre Inmuebles, la inscripción de personas jurídicas mercantiles y demás actos y contratos en materia mercantil, y los efectos jurídicos que produce mediante la aplicación de los principios y normas del Derecho Registral. Existen registros públicos en Managua y en las cabeceras departamentales.	Registros de la Propiedad departamentales, Corte Suprema de Justicia en pleno	Co ejecutores del PRODEP	Propietarios de bienes inmuebles

Alcaldías

Según la ley de municipalidades, las competencias de las alcaldías son muy amplias, incluyendo aspectos que tienen relación con la administración de las tierras, tanto urbanas como rurales. Se incluyen, la "Planificación, normación y control del uso y del desarrollo urbano, suburbano y rural (artículo 7 acápite 5). Sin embargo, en el desglose de este acápite 5 se observa que estas atribuciones son más dirigidas al ámbito urbano y del subsuelo. Las municipalidades son personas jurídicas de derecho público, con plena capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, siendo una de sus partes constitutivas la autonomía con respecto a los cuatro poderes del Estado.

Administran el Impuesto de bienes inmuebles que anteriormente era una atribución del Gobierno Central. La mayor incidencia ha sido sobre el ámbito urbano, con dificultades en el rural.

A nivel del área de influencia del PRODEP hay un desarrollo de las capacidades que depende de la capacidad que han tenido los municipios para gestionar recursos de cooperación y así desarrollar el Catastro o los planes de ordenamiento territorial.

Hay municipios con mucha capacidad de recursos financieros y técnicos como Estelí, Jalapa, La Dalia entre otros dentro del ámbito de la nueva fase del proyecto.

<i>Instancia</i>	<i>Función con relación al PRODEP</i>	<i>Coordinación interna</i>	<i>Coordinación externa</i>	<i>Clientes</i>
Catastro (IBI)	Establecimiento del Catastro Municipal, determinar el impuesto de bienes inmuebles	Oficinas de recaudación Dirección de Planificación / Desarrollo Urbano	INIFOM INETER Registro de la Propiedad	Propietarios urbanos y rurales

Direcciones de Planificación / Desarrollo Urbano	Proyectar el crecimiento urbano y rural, considera la aplicación de la Ley 309, Ley de Regulación, Ordenamiento y Titulación de Asentamientos Humanos Espontáneos,	Catastro	INIFOM INETER MARENA	Población en general
Instancias de las Regiones Autónomas de la Costa Caribe				
<i>Instancia</i>	<i>Función con relación al PRODEP</i>	<i>Coordinación interna</i>	<i>Coordinación externa</i>	<i>Clientes</i>
Consejos Regionales	De acuerdo a sus competencias, tienen la responsabilidad de promover los procedimientos de demarcación- titulación de las tierras comunales, para lo cual deberá coordinarse con el Gobierno Central. Corresponde al Consejo Regional Autónomo, a través de la Comisión de Demarcación, resolver los conflictos limítrofes entre comunidades, que estas mismas no logren resolver de manera directa entre ellas y si ha sido agotada la intervención de las autoridades territoriales.	Secretarías del Consejo	Ministerio de Hacienda y Crédito Público PGR Intendencia de la Propiedad MARENA Gobierno de comunidades indígenas	Comunidades indígenas
Gobiernos Regionales	Las autoridades regionales tienen que ver el otorgamiento de concesiones, y los procesos para la demarcación de las tierras comunales indígenas.		Ministerio de Hacienda y Crédito Público PGR Intendencia de la Propiedad MARENA Gobierno de comunidades indígenas	Comunidades indígenas
Comunidades indígenas	Conforme a la Ley 445, las asambleas comunales constituyen la expresión representativa de las comunidades indígenas, y que a su vez eligen, de acuerdo a sus propias costumbres y tradiciones, a las autoridades territoriales quienes, en el contexto de la administración de tierras, podrán otorgar autorizaciones para el aprovechamiento de las tierras comunales de los recursos naturales a favor de terceros, siempre cuando sean mandados expresamente para ello por la Asamblea Comunal. Para realizar actividades de subsistencia no se requerirá de dicha autorización.	Asambleas comunitarias	Consejo Regional CONADETI PGR Intendencia de la Propiedad MARENA	Comunidades indígenas

<p>Comisión Nacional de Demarcación de Territorios Indígenas</p>	<p>Aprobar el Plan General de Medición, amojonamiento y Titulación y su presupuesto. Resolver los conflictos de Demarcación y Titulación en las comunidades Indígenas de las cuencas Coco, Bocay, Indio y Maíz que se encuentran fuera de la jurisdicción de las Regiones Autónomas. Resolver en torno a la solicitud de demarcación y titulación, pudiendo confirmar, revocar, modificar el proyecto de resolución de Demarcación y Titulación.</p>	<p>Consejos Regionales Autónomos que alternativamente presiden. Etnias de las Regiones Autónomas.</p>	<p>Gobierno de comunidades indígenas Intendencia de la Propiedad MAGFOR INETER, MARENA Comisión de Asuntos Étnicos y Comunidades Indígenas de la Asamblea Nacional Alcaldes de los Municipios comprendidos en el área de demarcación y Titulación.</p>	<p>Comunidades indígenas</p>
<p>Secretaría para el Desarrollo de la Costa Atlántica</p>	<p>Tiene bajo su responsabilidad la ejecución del Componente Indígena del Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad y coordina todo lo referente al mismo.</p>	<p>Consejos Regionales Gobiernos Regionales</p>	<p>CONADETI Gobiernos de comunidades indígenas</p>	<p>Comunidades indígenas</p>

III.2 SERVICIOS DEL SISTEMA DE REGULARIZACIÓN DE TIERRAS.

El sistema de administración de tierra ofrece tres productos claves que posibilitan el funcionamiento del mercado de tierras para el desarrollo de las transacciones mercantiles, de financiamiento y seguridad patrimonial.

- Asignación de la propiedad
- Delimitación del área de las propiedades, y
- Seguridad jurídica de la tenencia de la tierra.

Los servicios que a través del PRODEP III se realizan para la Regularización de Tierras en función de garantizar los productos necesarios para los usuarios, se describen en la tabla siguiente:

Tabla 2: Mapeo de los Servicios de Administración de Tierras.

Servicio	Descripción	Responsable - Participantes
Servicios Directos		
Barrido Catastral	Recolección en campo de la información sobre tenencia de la tierra, la delineación catastral de las parcelas para la actualización y/o creación de las bases de datos alfanumérica y gráfica.	INETER Participan en el proceso: la IP-PGR
	La información sobre la tenencia es recolectada en campo por la IP a través de una encuesta de caracterización y posteriormente es confrontada con la información proveniente de las bases de datos de las instituciones y en la etapa de Exposición Pública es validada por la población.	Intendencia de la Propiedad
Saneamiento y Legalización	Regularización: garantizar las acciones legales y administrativas necesarias para brindarle seguridad sobre la tenencia de la tierra a través de la rectificación de documentos legales, inscripciones de títulos o escrituras, ingreso de propiedades en situación legal regular al SIICAR y otras modalidades que aseguran los derechos de propiedad. Titulación: garantizar el otorgamiento del documento que respalda la propiedad de la tierra a la persona o grupo beneficiario	Intendencia de la Propiedad DIRAC
Registro	Es un servicio prestado por el Registro de la Propiedad adscrita a la Corte Suprema de Justicia y que consiste en:	Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil

Servicio	Descripción	Responsable - Participantes
	a. Inscripción de documentos públicos relacionados con bienes inmuebles. b. Extender certificaciones de los asientos registrales tanto de bienes inmuebles. c. Facilitar la información contenida en los libros de registro a los usuarios que lo requieran.	
Titulación	Titulación: garantizar el otorgamiento del documento que respalda la propiedad de la tierra a la persona o grupo beneficiario.	Intendencia de la Propiedad Gobiernos Locales
Servicios para Zonas Especiales		
Demarcación de ÁREAS Protegidas	Demarcación, actualización de límites, geo referenciación, rotulación y educación ambiental.	INETER – Catastro Físico. MARENA – SINAP
Demarcación de Zonas especiales.	Definición de límites municipales y de centros urbanos, zonas costeras y zonas especiales en frontera.	INETER – Catastro Físico y Dirección de ordenamiento territorial. Gobiernos Municipales.
SERVICIOS DE APOYO		
Apoyo al desarrollo del Catastro Municipal	Proveer de la información catastral proveniente del barrido para que la alcaldía mejore el Catastro Municipal.	INETER – Catastro Físico INIFOM Gobiernos Municipales.
Mediación de Conflictos	Los conflictos de linderos, servidumbres, invasiones y otros identificados por los técnicos de la brigada.	DIRAC IP-PGR
Sistema de Información Integrado Catastro Registro (SIICAR)	Herramienta definida en una plataforma tecnológica moderna como herramienta a través de la cual se vinculen las bases de datos oficiales del RPP y el INETER en materia de propiedad con la finalidad de asegurar la coincidencia, automatizar y simplificar el servicio.	INETER – Catastro Físico Registro Público de la Propiedad
Sistema de Información de la Titulación de la Tierra (SIIPRO)	Sistema donde se desarrollan todos los procesos tramitales, desde la recepción de la solicitud hasta la respuesta al beneficiario.	IP-PGR

El proceso que desarrolla el PRODEP tiene como finalidad regularizar toda la propiedad del territorio de intervención mediante un proceso que se basa en un Barrido catastral mediante el cual todas las propiedades son reconocidas y sometidas a un proceso de revisión para finalmente alimentar un sistema de registro más ágil y confiable en el cual las siguientes transacciones sean mucho más eficientes.

La ejecución del PRODEP comprende tres actividades principales que i) el Barrido Catastral, mediante el cual se establecen las bases para el nuevo sistema de trabajo, ii) el Sanearamiento y Registro, que sienta las bases jurídicas del sistema, y iii) la titulación, que proporciona a los

usuarios de la documentación que le da el respaldo jurídico de la propiedad de la tierra. El flujo siguiente describe, en forma resumida, como se realiza el proceso del proyecto identificando el papel de las instituciones participantes.

Las instituciones que tienen competencia para la aplicación de procesos de regularización de derechos de propiedad son:

- 1) La Intendencia de la Propiedad a través de sus dependencias tramita Títulos Agrarios y Urbanos, es 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 propiedades y parcelas urbanas (Leyes 85 y 86) en base a lo establecido en la Ley 278, responsable de asegurar el proceso de indemnizaciones de las propiedades con demanda de saneamiento legal y titulación.
- 2) Las Municipalidades: Se encargan de la titulación individual de las zonas urbanas en base al mandato establecido en la Ley 309 de Asentamientos Humanos Espontáneos que establece que las tierras privadas, nacionales o estatales sobre las que se hayan establecido asentamientos humanos en el período comprendido entre el 25 de febrero de 1990 hasta diciembre de 1998 serán administradas por los municipios con potestad de transferir derechos a terceros. Leyes 85 y 86 en concordancia con el Plan de Arbitrios Municipal.
- 3) Corte Suprema de Justicia a través de: Instancia Judicial, Registro de la Propiedad y DIRAC. Resuelve los casos que legalmente requieren de la intervención judicial, facilita información para el análisis legal de las propiedades, inscribe las propiedades regularizadas tanto de particulares como del Estado en forma expedita y rectifica los datos de los asientos previo proceso que se establecerá en las reformas legales siempre y cuando no exista conflicto entre las partes y es responsable de identificar, capacitar y coordinar el trabajo de los mediadores comunitarios.
- 4) Procuraduría General de la República: Autorización de Instrumentos Públicos que conlleven al Saneamiento legal de Propiedades a favor del Estado.

IV. PLAN DE DESARROLLO ORGANIZACIONAL (PDO).

El objetivo del Plan de Desarrollo Organizacional (PDO) es identificar y proponer medidas organizacionales de corto, mediano y largo plazo, tendentes a (i) facilitar la ejecución de actividades del PRODEP, (ii) sentar las bases para el establecimiento de un marco viable para el Programa Nacional de regularización y administración permanente de los Derechos de Propiedad, y (iii) mejorar la entrega de servicios de la tierra a los clientes.

El Plan se basa en un diagnóstico que permite proponer medidas de desarrollo organizacional para las principales áreas de trabajo, entre las cuales se han considerado: (i) estructura organizativa y funciones, y (ii) métodos de trabajo, procesos y procedimientos.

En este estudio se realiza una evaluación del Plan para proponer medidas de seguimiento y actualización, las cuales se han ido desarrollando en el reporte como áreas de mejoramiento. El resumen de la situación del plan se presenta en la matriz siguiente.

Se pueden apreciar como áreas generales y de prioridad para la administración de tierras a: la relación con los usuarios, la coordinación institucional, la sostenibilidad del sistema y a la operación del PRODEP. En la tabla siguiente se describen las áreas y las medidas que se pueden considerar para mejorar.

Tabla 3: Áreas de atención global

ÁREAS DE TRABAJO	ACCIONES
<p><u>Relación con los usuarios.</u> La relación con usuarios está en las actividades directas y no en los procesos previos de planificación.</p> <p>Se requiere de dotar a los usuarios de mayor información sobre las actividades del programa.</p>	<p>Fortalecer el Plan de Comunicación para que los usuarios tengan conocimiento de las actividades y servicios en relación a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Su situación particular en lo relativo a la propiedad. 2. Los beneficios de los servicios del programa. 3. Facilitar la información, la documentación, y solución a conflictos en las actividades a desarrollar.
<p><u>Coordinación interinstitucional</u> Existe el conjunto de instituciones y arreglos que permiten funcionar al Sistema. Las condiciones de coordinación local y nacional se han mejorado porque existe un liderazgo claro y más enfoque a la resolución de los problemas.</p> <p>Se requiere de mejorar el trabajo a nivel local dotando de mayor capacidad a las instituciones y mayor participación a los actores locales. Enfocar en la descentralización.</p>	<p>Integrar en los procesos de planificación operativa y la ejecución a los actores locales: municipalidades y organizaciones locales.</p> <p>Desarrollar la participación técnica ampliada en el CTO con al menos dos reuniones anuales enfocados en temas específicos: ordenamiento territorial, manejo de las zonas de riesgo, la integración de los catastros municipales, entre otros.</p> <p>Establecer los CTO a nivel departamental en las áreas de ejecución del proyecto, con funciones más a la operatividad y la coordinación entre los actores.</p>
<p><u>Sostenibilidad del sistema de atención a la administración de tierras.</u> El PRODEP ha sido un esfuerzo enfocado a atender el problema de la propiedad de forma coyuntural; se tiene que pasar a enfocar el programa como un sistema permanente.</p>	<p>Integrar los planes institucionales que incluyan el mantenimiento de la plataforma tecnológica para el funcionamiento.</p> <p>Mejorar el proceso de participación de las municipalidades con la puesta en funcionamiento del SIICAR.</p> <p>Evaluar y establecer un sistema de tarifas adecuado para la sostenibilidad del sistema de la administración de la propiedad.</p>
<p><u>Operación del PRODEP</u> El Manual de Operaciones proporciona la información sobre los procesos y procedimientos aplicables. Es un modelo muy centralizado que en su aplicación se puede mejorar, de tal forma que permita la agilizar los procedimientos y dar más autonomía institucional.</p>	<p>Mejorar la participación de las instituciones fortaleciendo la planificación institucional en el marco del proyecto, así como la participación de los representantes institucionales (ahora llamados coordinadores) para más agilidad en los procesos.</p> <p>Integrar en una forma más funcional al CTO de tal forma que las instituciones participen más activamente con sus principales técnicos, lo que fortalecerá al proyecto.</p> <p>Integrar el comité a nivel territorial, tanto al nivel del departamento como el municipio, de tal forma que las organizaciones locales sean actores activos en el proyecto.</p>

El PRODEP como programa tiene áreas específicas de actuación y metas para desarrollar en función del plazo de ejecución; las instituciones tienen un horizonte de largo plazo y se requiere, de un fortalecimiento institucional que permita el desarrollo de las áreas que tienen que ver con la administración de tierras. En la tabla siguiente las áreas de trabajo con medidas en el corto y mediano plazo en donde el PRODEP actuará con las instituciones.

Tabla 4: Áreas de Fortalecimiento a los co-ejecutores.

AGENCIA	PROPÓSITO DEL FORTALECIMIENTO	ACCIONES
INTENDENCIA DE LA PROPIEDAD (IP-PGR)	Fortalecimiento de las oficinas departamentales para atención de regularización en las zonas nuevas. Funciones centrales principales relativas a todo el proceso de regularización.	Sistemas de Planificación automatizados. Formación técnica. Plan de Desarrollo institucional, que incorpore el proceso de integración al presupuesto nacional. Evaluación y mejoramiento de los flujos y procesos de trabajo.
INETER	Apoyo a sus funciones normativas, administración directa de los barridos catastrales, entrega de bases de datos catastrales a las municipalidades y la implementación del SIICAR. Fortalecimiento a la Capacidad Institucional Central y Departamental para oficinas de Catastro.	Capacitación y entrenamiento. Plan de Desarrollo institucional que incorpore el proceso de integración al presupuesto nacional. Integración de las áreas de Ordenamiento Territorial y Geofísico como temas del PRODEP.
Registro Público de la Propiedad	Fortalecer la Dirección Nacional de Registro, como administradora del sistema de registros de tierras. Modernización del Registro Público en las áreas donde se va expandiendo el Programa.	Estrategia y plan de comunicación sobre el funcionamiento del registro. Formación técnica. Sistema y plataforma tecnológica adecuada a las operaciones de un registro moderno.
DIRAC	Contratación y entrenamiento de mediadores de la comunidad local. El entrenamiento y las tarifas de servicios de mediadores, certificados por la DIRAC.	Formación técnica. Establecimiento de la mediación como parte del sistema de resolución de conflictos. Plan de Desarrollo Institucional.

V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

La administración de tierras y el problema de la propiedad en Nicaragua son temas claves para el desarrollo socioeconómico que requieren de una visión de mediano plazo en el que la institucionalidad se fortalece para atender de forma permanente como sistema a los problemas y transacciones que se realizan, de tal forma que se fortalezca el mercado y la seguridad en la tenencia.

La ejecución del Programa de Ordenamiento de la Propiedad en Nicaragua ha representado un hito importante para impulsar y mejorar la institucionalidad y el marco legal, que rige en el tema de la Propiedad. Existe la conciencia institucional y la claridad, sobre la necesidad de avanzar en dotar de seguridad en el tema de la tenencia de la tierra a todos los nicaragüenses y que la ausencia de la misma, representa un problema social, cultural y económico para la sociedad. En la siguiente fase, el Programa retoma las experiencias pasadas para fortalecer el marco legal e institucional que le permita alcanzar las metas en el proceso de regularizar la propiedad en el país,

La importancia de atender problemas puntuales con proyectos tales como el barrido y las áreas especiales han sido muy relevantes; sin embargo, se requiere de una visión de largo plazo y del establecimiento de las operaciones corrientes para la conformación de un sistema de administración de tierras en el país, tomando en cuenta que el sistema como tal es una confluencia de acciones que se realizan en distintas instituciones y que se corresponden a varios poderes de la organización del estado nacional.

V.1 CONCLUSIONES.

El Programa de Nacional de Ordenamiento de la Propiedad, se ha venido desarrollando con éxito, siendo unas de las prioridades del Gobierno de Unidad y Reconciliación Nacional. Este se ha enfocado en los elementos fundamentales que son la regularización (titulación como fase final) y el establecimiento de la institucionalidad para la administración de tierras.

El actual marco institucional para la administración de tierras se ha modernizado tanto en los aspectos jurídicos (base legal) como la capacidad para atender las demandas de la población. La intervención del PRODEP como programa ha sido determinante para el avance y el fortalecimiento de las instituciones, particularmente en el establecimiento de procedimientos y la formación de personal. Una siguiente fase se puede definir como de consolidación del sistema de administración de tierras como eje del gobierno.

La valoración del programa es muy satisfactoria en los territorios; la apreciación de los dirigentes de organizaciones locales es que el programa se desarrolla eficientemente. Se considera que una vez que se ha concluido el barrido los procesos deben continuar con eficiencia, por lo que se recomienda la puesta en marcha del plan de desarrollo institucional particular a cada instancia participante en el proceso con una visión de sostenibilidad en el sistema siendo los más relevantes el Registro de la Propiedad, el Catastro Físico y el Catastro Municipal.

El liderazgo actual de la PGR ha proporcionado una base sólida para la ejecución del programa que cuenta con mayor apoyo político expresado en la conformación y participación en el CIP. A nivel de la ejecución las coordinaciones para la ejecución son más fluidas y no se prevén problemas de consideración para la ejecución de la nueva fase del programa.

La integración formal de las alcaldías se perfila como el principal reto para desarrollar un moderno sistema con mayor cercanía a los usuarios y potencial de sostenibilidad de los servicios de ordenamiento de la propiedad; por lo tanto, es pertinente un seguimiento sistemático a las actividades y al Plan a desarrollar por INIFOM en función de la caracterización de municipalidades,

La institucionalización de los servicios de administración de tierras y el enfoque de proyectos. Se debe considerar una evaluación entre el trabajo de corto plazo enfocado en proyectos y la institucionalización de los servicios, el caso de Catastro Físico es esencial para tomar en consideración en las otras instituciones.

La sostenibilidad como proceso. En el mediano plazo el sistema debe ser sostenible pues proporciona beneficios tangibles a los usuarios y como tal deben ser la base para el mantenimiento de los servicios mediante tarifas y/o transferencias.

Las actuales condiciones institucionales proporcionan una base suficiente para la ejecución del proyecto; el ordenamiento legal está muy avanzado y con una buena capacidad institucional en las agencias coejecutoras, que han desarrollado buena experiencia y cuentan con el personal entrenado para el proyecto. Lo fundamental sigue siendo el papel de las instituciones locales para mejorar y hacer más efectivo el proceso. En el marco del actual funcionamiento que se ha desarrollado por el Gobierno la posibilidad de la coordinación a nivel nacional y local es más efectiva por lo que se deben aprovechar esas condiciones proveyéndolas de la capacidad operativa y técnica necesaria.

V.2 RECOMENDACIONES.

En el marco de una nueva operación del PRODEP los enfoques de trabajo en materia legal e institucional han avanzado sustantivamente; el siguiente reto lo constituye la sostenibilidad de los sistemas de ordenamiento de tierras en base a las capacidades locales de las instituciones.

Las recomendaciones derivadas del presente informe son:

La funcionalidad del Catastro como sistema es quizá el aspecto más importante desde el punto de vista estratégico que se debe analizar con detalle y luego dar pasos coherentes para su desarrollo; de estos esenciales:

- i. La descentralización, considerando los niveles departamental y municipal en que las instituciones se establecen.
- ii. La articulación como sistema, siendo el catastro el eje articulador de las instituciones sobre la base de una información de base uniforme.
- iii. El aspecto tecnológico. Establecer sistemas modernos con una base sólida de tecnología que pueda ser actualizada con la capacidad local.
- iv. La distribución de funciones.

En el corto plazo, las instituciones requieren de fortalecer la capacidad operativa para lo cual requieren de mejorar la plataforma tecnológica y de los recursos humanos mediante la capacitación en los procesos y la atención a los usuarios.

Desarrollo de la coordinación institucional de forma efectiva, de tal forma que a nivel de los usuarios se perciba como sistema independiente de que en el proceso de trámites se requiera de la participación de las distintas instituciones; y que al final, se facilite el proceso, mediante una colaboración real desarrollada en base a una plataforma común de trabajo.

Se recomienda hacer una evaluación de los municipios en el área de intervención del PRODEP, estableciendo categorías de capacidad operativa y desarrollar convenios de trabajo para su activa participación. A nivel del departamento se recomienda el funcionamiento del comité con la participación de las instituciones nacionales, los municipios y organizaciones de usuarios para coordinar la implementación del programa.

En materia de sostenibilidad, se recomienda estudiar, evaluar y poner en práctica nuevos sistemas para: i) los cobros por servicios prestados, ii) la recaudación a nivel municipal, iii) la agilidad de los procesos y garantía de las transacciones.

Para el mediano plazo, se recomienda estudiar el paso a sistemas más descentralizados de administración de tierras; más cerca de los usuarios y mayor operatividad. Evaluar la funcionabilidad institucional a nivel de departamentos y la relación con los municipios.

La rectoría institucional que se ha desarrollado con la PGR como líder del programa y con una más activa participación de las instituciones tales como la CSJ, han mejorado sustancialmente la capacidad de respuesta del PRODEP. En este marco, quedan como tareas el mejorar la capacidad del CIP y CTO como instrumentos de dirección y coordinación del programa, estableciendo procedimientos de trabajo de propicien la participación de las instituciones.

El trabajo desarrollado en la identificación de áreas de riesgo, debe de incorporarse como elemento de trabajo a nivel local. En la etapa de planificación, se debe tomar en cuenta los planes realizados a nivel municipal para áreas de riesgo que deben ser validadas en el barrido catastral. En la titulación no se deberían incorporar áreas con riesgo alto, sobre todo para usos como asentamientos humanos.

Tomar en cuenta las características de las zonas especiales para atender las demandas de pobladores en áreas tales como zonas costeras, de frontera y de amortiguamiento en áreas protegidas; en las cuales se pueden realizar titulaciones especificando las restricciones correspondientes para el uso.

Se debe continuar avanzando en mejorar los sistemas de comunicación y articulación entre todas las instituciones que intervienen en la regularización y en especial es necesario fortalecer aún más las capacidades del INIFOM, de manera que pueda apoyar a los gobiernos municipales y transferirles capacidades y conocimientos, específicamente en materia de catastro.

Desarrollar el Plan de Fortalecimiento del catastro físico en los departamentos teniendo en consideración la sostenibilidad y funcionabilidad del catastro tanto de instituciones nacionales como de los municipios; siendo el principio la base de información y la distribución de las funciones que se corresponden a cada institución.

El CIP debe asumir con mayor fuerza su papel de entidad encargada de *“Formular y proponer la política de distribución, propiedad y uso de las tierras rurales del Estado”*. El CIP es por hoy la única instancia de gobierno con estas facultades, lo cual la hace ser, además, la encargada de asumir los retos planteados en el Plan Nacional de Desarrollo Humano en el acápite sobre Seguridad de la Propiedad.