

**NICARAGUA**  
**SEGUNDO PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD (PRODEP II)**

**VISITA DE SEGUIMIENTO TÉCNICO**  
**30 DE JULIO AL 02 DE AGOSTO DE 2018**

**INFORME TÉCNICO**

1. El Banco Mundial llevó a cabo una visita técnica del 30 de julio al 2 de agosto de 2018 para dar seguimiento al Segundo Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad (PRODEP II). El equipo de la misión estuvo conformado por Margarita Argüello (Coordinación Interinstitucional) y Alain Paz (Catastro y Regularización). La misión fue asesorada desde Washington, DC por Enrique Pantoja (Gerente de Proyectos). El presente informe técnico refleja discusiones internas y no será publicado.
2. La misión se reunió con los Señores Hernán Estrada, Procurador General de la República, Wendy Morales, Sub-Procuradora General de la República, José Francisco Chévez, Secretario Ejecutivo del PRODEP y Carlos Landero, Coordinador Técnico del PRODEP, Clara Cruz, Registradora de Managua, y Estrellita Troz, Registradora de Chinandega. Así mismo interactuó con el equipo del SIICAR. Para cumplir con sus objetivos, la misión visitó el municipio de San Sebastián de Yalí, departamento de Jinotega, y los registros públicos de Managua y Chinandega.
3. El equipo de la misión agradece a los funcionarios del Gobierno de Nicaragua, incluyendo la PGR, la CSJ y el equipo del PRODEP por su colaboración y hospitalidad.

**Asuntos Principales y Recomendaciones**

4. A continuación, se resumen los asuntos principales discutidos durante la misión, así como recomendaciones específicas. Antes de dicho resumen, a continuación, se presentan las recomendaciones urgentes y principales:

**Asuntos Urgentes:**

- (a) Completar todos los procesos relacionados con las actividades de desarrollo de sistemas catastrales y registrales.
- (b) Cierre de contrato con la empresa Airbus, quedando definido que debido a situaciones de fuerza mayor no se pudieron obtener la totalidad de los productos establecidos en el contrato suscrito. Se analizarán alternativas económicas, que permitan obtener producto ortofotográfico de los municipios pendientes de barrido catastral, con el objetivo de lograr catastrar al 100% el departamento de Jinotega.
- (c) Culminar el proceso de adquisición de producto Ortofotográfico de municipios de los departamentos de Matagalpa, Boaco y Chontales requeridas para el PRODEP III, de esa forma evitar la problemática presentada en PRODEP II.
- (d) Actualizar la Estrategia de Levantamiento Catastral, ya que es muy probable que no se dispondrá de los productos ortofotográficos para el resto de los municipios pendientes de barrido catastral en el departamento de Jinotega, así como para los 4

municipios con presencia de Comunidades Indígenas en los departamentos de Madriz y Nueva Segovia.

- (e) Actualizar el Plan de Acción acordado para las comunidades indígenas y finalizar La Guía de abordaje de las comunidades indígenas para el levantamiento catastral. Se recomiendan acercamientos y consultas con las comunidades indígenas de los departamentos de Madriz y Nueva Segovia, ya que se tienen pendientes de catastrar 4 municipios, situación que tendrá un impacto en el logro de las metas del PRODEP II.
- (f) Finalizar un análisis técnico-legal sobre el tema de la actualización de las parcelas en Zonas Catastradas que carecen de antecedente legal.
- (g) Concluir el ejercicio de determinar con exactitud el costo de la parcela urbana y rural que ha sido catastrada, así como los costos de regularización. Para ello se debe de tomar de referencia los costos reales de los últimos 2 ó 3 años y la metodología utilizada para estimar los costos para el PRODEP III.
- (h) Mejorar la eficacia del módulo de SIICAR-CAT, ya que presenta atrasos que podrían afectar la implementación general del SIICAR.

#### **Recomendaciones claves:**

- (i) Analizar y preparar propuesta para el Piloto del Técnico Integral, esto implica utilizar un técnico en sustitución de los 2 que conforman actualmente una brigada del Barrido Catastral. Para ello, se requiere realizar una capacitación intensiva a cada técnico sobre los aspectos catastrales y legales
- (j) Definir los servicios catastrales y registrales que ya pueden estar disponibles en línea para los usuarios, permitiendo otros ingresos que vendrían a apoyar y garantizar la operación vinculada entre el catastro y el registro y presentar resultados.
- (k) Analizar la creación de una capa catastral de referencia, en donde se publiquen los catastros no validados oficialmente por INETER, tomando en cuenta que el municipio de Managua presenta muchos problemas en la georreferenciación de los predios. Se aprovecharía esta oportunidad para tener los catastros de aquellos municipios en donde no se ha llevado a cabo el barrido catastral y por consiguiente, no han sido declarados como Zonas Catastradas.
- (l) Publicar las operaciones actuales del Registro Público de Managua, explicando a la usuarios y población en general, el modelo Front Office – Back Office, resaltando las mejoras en la atención, implementación de sistemas de pago haciendo uso de tarjeta de crédito y débito, así como la implementación de sistemas de seguridad que vienen a contribuir a la seguridad jurídica en el país.
- (m) Definir una estrategia alternativa para lograr la implementación del SISCAF vinculado en 4 municipios, ya que la situación actual dificulta las giras de trabajo en los municipios contemplados. En similar situación está la actividad de migración de datos del barrido catastral a los municipios.

#### **A. Contrato para Imágenes Satelitales para el Levantamiento Catastral**

5. El Gobierno, a través de la PGR, ha propuesto suspender el contrato con Airbus basándose en el rechazo del producto remitido por la empresa. En respuesta, la empresa solicitó la memoria de cálculo de los controles realizados por los técnicos del INETER,

misma que fue compartida para su revisión y constatación de parte de ellos que efectivamente el producto no cumple con las especificaciones técnicas. Es de acotar que la metodología utilizada por el INETER fue la misma que se utilizó para el análisis del primer paquete, el cual fue aprobado en su momento.

6. La comunicación remitida por la PGR fue redactada para evidenciar el incumplimiento de contrato, bajo la cláusula de incumplimiento en la entrega de los productos, pero la empresa solicitó que se considere la cláusula de fuerza mayor, ya que ellos aducen que han realizado varios intentos de tomar las imágenes en las zonas del territorio nacional objeto del contrato, pero manifiestan que las condiciones climáticas no han permitido obtener dicho insumo.

7. Hasta la fecha los productos que han sido aceptados ya fueron pagados. Los últimos productos remitidos por la empresa, que corresponden a 351 km<sup>2</sup>, no son aceptables y por consiguiente no serán pagados.

8. Como parte de su esfuerzo para entregar los productos pactados en el contrato suscrito, la empresa ha remitido una propuesta de imágenes de archivo que corresponden al lote 2, la cual una vez revisada se constató que la misma contemplaba imágenes con alrededor de 4 metros de precisión, excediendo lo establecido en las especificaciones técnicas, en donde se establece que máximo deberán de ser de 2.00 metros de precisión en la georreferenciación.

9. **Sobre esta situación la misión recomendó lo siguiente:**

- Conformar un expediente sobre el contrato con la empresa Airbus, en donde se adjunte desde las bases (especificaciones técnicas), contrato, pagos, recepción de productos, comunicaciones (oficios y correos electrónicos) y cualquier otra información referente al contrato. El propósito es evidenciar la efectiva administración del contrato, mostrando el interés de parte del PRODEP sobre la obtención de los productos en tiempo y forma.
- El informe que prepare el INETER sobre el rechazo del último producto presentado, debe ser claro y lo más detallado detalle posible, y que evidencie que efectivamente el producto presentado por la empresa, no cumple con las especificaciones técnicas. Para tal fin deberán exponer ejemplos claros y detallados para que la empresa pueda revisar y reconocer que efectivamente el producto no cumple con lo pactado.
- De igual forma se debe de solicitar No Objeción al BM previo a remitir nuevos oficios en donde se declare incumplimiento de productos por parte de la empresa Airbus.

#### **Alternativas para Imágenes Satelitales**

10. *Si se diera por terminado el contrato, el siguiente paso clave seria buscar otras alternativas que permitan disponer de insumos ortofotográficos que permitan que las brigadas de campo puedan avanzar más rápido y, por consiguiente, cumplir con la meta establecida para PRODEP II.*

11. Durante la misión el equipo del INETER informó que han estado investigando las opciones de “drones”, mismos que han venido evolucionando en el tiempo y ahora se convierten en una alternativa para para la obtención de productos ortofotográficos. En ese sentido, se presentó un modelo de dron que cumpliría con las especificaciones técnicas del producto requerido para los barridos catastrales.

12. **Al respecto, la misión recomendó lo siguiente:**

- ✓ Realizar las consultas al más alto nivel del Gobierno, ya que está vigente una Ley que restringe el uso de los drones.
- ✓ Continuar explorando los últimos modelos de drones que permitan mayor autonomía (horas de vuelo), precisiones, opciones de despegue y aterrizaje adecuadas para todo tipo de terreno, etc.
- ✓ Análisis del tipo de dron de acuerdo con las necesidades del Proyecto, realizando una comparación beneficio/costo.

### **B. Cumplimiento de la Estrategia de Levantamiento Catastral y Regularización de Propiedades**

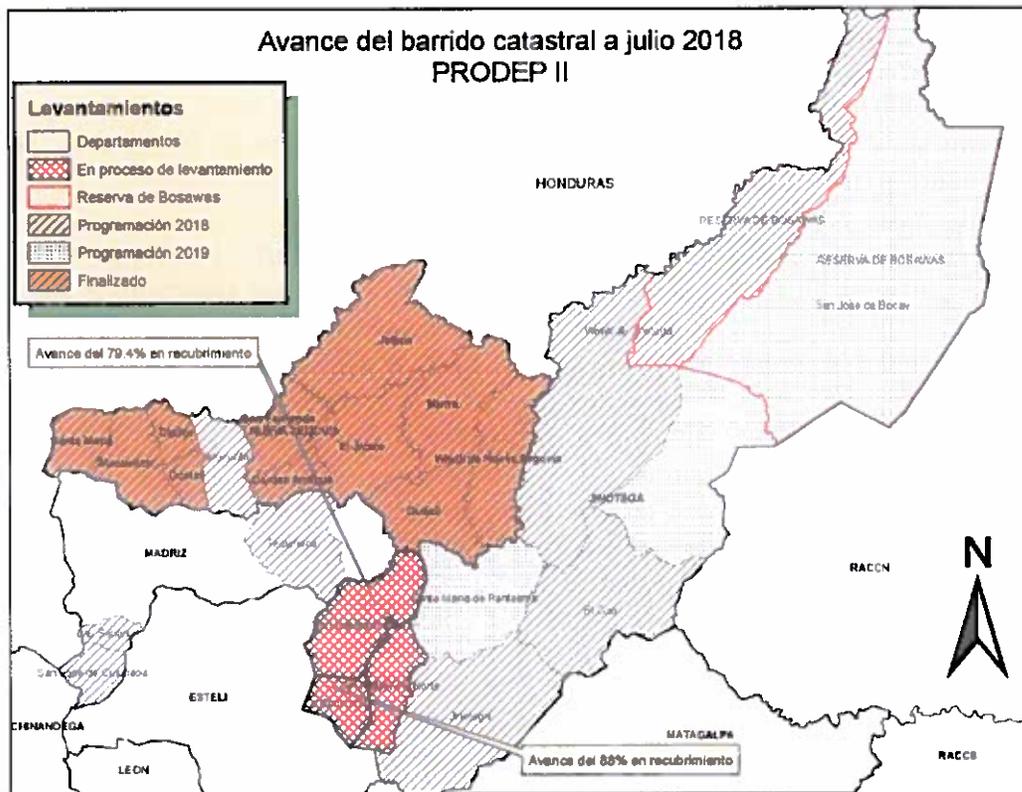
13. Durante la Misión se llevó a cabo una visita al municipio de San Sebastián de Yalí, departamento de Jinotega, para dar seguimiento al barrido catastral en la zona rural, así como el proceso de Exposición Pública de un sector rural del municipio. Para detalles específicos de la visita ver Anexo 1.

14. Con respecto a los avances general del levantamiento catastral, en el *departamento de Nueva Segovia* ya se culminaron las actividades de barrido, exceptuando el municipio de Mozote en donde se tiene presencia de Comunidad Indígena. Al respecto, la misión reitera la importancia de reiniciar el diálogo con comunidades indígenas, para lo cual se debe actualizar el Plan de Acción acordado con el Banco. El total de parcelas en Nueva Segovia fue de 101,058 parcelas, lo cual es un incremento del 65.33 % con respecto a la meta original.

15. En el caso del *departamento de Jinotega* se tienen 50 brigadas del PRODEP (fuente BM) y 16 brigadas del INETER (Tesoro Nacional) trabajando en los municipios, en donde cada grupo tiene definida sus metas. Es importante anotar que los dos grupos trabajan de forma separada o sea que no hay intervención de ambos grupos en un municipio específico, pero sí se está aplicando la misma metodología aprobada por el INETER para el levantamiento catastral. El total de parcelas en Jinotega es de 43,298 parcelas, lo que representa un avance hasta la fecha del 52% de la meta total del departamento.

16. **Con respecto a la meta del 2018**, se tiene un cumplimiento del **76.41%** (16,191 / 21,700). Este avance se debe a factores como la disponibilidad de insumo ortofotográfico, y (b) la topografía, tamaño de las parcelas y las condiciones meteorológicas que se han presentado durante el año. El rendimiento más elevado que se logró por parte de las brigadas fue de 15.03 hectáreas/día, el cual fue menor al establecido en la Estrategia de Barrido Catastral del Proyecto.

17. Los avances acumulados en ambos departamentos se pueden visualizar en la siguiente imagen:



18. Aparte de los municipios de los departamentos de Nueva Segovia y Jinotega, se tienen pendiente tres municipios del departamento de Madriz (Las Sabanas, San José de Cusmapa y Telpaneca), en donde se tiene presencia de comunidades indígenas.

19. Desde mediados del mes de abril ya no hay disponibilidad de insumos fotogramétricos, lo que ha impactado en los rendimientos de los técnicos, situación que para este último trimestre del año vendrá a impactar también en la productividad diaria, ya que las zonas a intervenir son más montañosas y vienen los meses en donde se presenta mayor precipitación.

20. Por consiguiente, se tendrá que redefinir la Estrategia de Barrido Catastral para culminar el barrido catastral de los departamentos de Nueva Segovia, Jinotega y los tres municipios que corresponden al departamento de Madriz.

21. Producto de las visitas de campo y de los rendimientos de parte de las brigadas de campo, la misión recomienda lo siguiente:

- (a) Analizar y proponer un *Proyecto Piloto de Técnico Integral* para iniciar el próximo año. Esta propuesta contempla la formación y certificación de Técnicos Catastrales

en temas legales para que una sola persona, realice las actividades de medición de la parcela y el llenado de la Ficha de Caracterización del propietario o poseedor.

Esta propuesta se fundamenta en que los rendimientos de los técnicos, en el mejor de los casos, representan 3 parcelas al día, es decir un levantamiento de 3 Fichas Catastrales. En base a la visita realizada, en los dos casos, se pudo verificar que el llenado de la Ficha Catastral se desarrolló aproximadamente en 10 minutos, por consiguiente, los Técnicos Legales están siendo subutilizados.

Esta propuesta de Técnico Integral vendría a representar cambios en los grupos de trabajo, ya que al final se podría definir que por cada 5 Técnicos Integrales se puede tener un Técnico Legal, lo que en promedio tendría la función de revisar y validar las 15 Fichas Catastrales que se levantan al día. También hay que recordar que en los procesos de Exposición Pública las personas aprovechan para brindar la información adicional o complementaria sobre la tenencia del predio.

Hay que destacar que los técnicos toman fotografías tanto del documento de identificación, como del documento de propiedad, ya sea una escritura pública o documento privado. Por consiguiente, el Técnico Legal tendrá los insumos para realizar el control de calidad y crítica de las Fichas de Caracterización del propietario o poseedor.

- (b) Analizar cual podría ser el honorario de los Técnicos Integrales, recomendándose para ello que los períodos de contratación sean de forma trimestral. Esto permitirá a realizar ajustes de rendimientos para futuras contrataciones.
- (c) Lo ideal es que este Piloto sea implementado a partir del mes de enero del próximo año, lo que significa que se cuenta con alrededor de cinco meses para preparar la propuesta, términos de referencia y llevar a cabo los procesos de capacitación y certificación de los técnicos catastrales que deberán ser seleccionados en base a mejores rendimientos y mayor productividad mostrada a la fecha.
- (d) El objetivo final es aumentar la producción y garantizar las precisiones definidas en la normativa nacional. Este proyecto piloto no solamente vendría a representar ahorros en el pago de honorarios, sino que también ahorros en logística, insumos, servicios públicos, etc.

### **Proceso de Adquisiciones de producto Ortofotográfico**

22. La Misión fue informada sobre el avance en el proceso de adquisición de producto ortofotográfico de los municipios de Rancho Grande y Río Blanco del departamento de Matagalpa, departamento de Boaco y los municipios de Comalapa y Juigalpa del departamento de Chontales, representando un área total aproximada de 6,808.03 Km<sup>2</sup>.

23. Se recomienda que se concluya el proceso de evaluación y firma del contrato con la empresa que cumple con las especificaciones técnicas, ya que la misma tendría oportunidad de realizar las actividades preparatorias en lo que resta del año y, por

consiguiente, llevar a cabo las actividades de toma de fotografía aérea en los meses de enero, febrero y marzo de 2019.

24. Debido a los problemas presentados en los procesos anteriores, se vuelve una prioridad para el Proyecto lograr adjudicar y obtener los productos ortofotográficos que permitan aumentar los rendimientos de los Técnicos Catastrales para la tercera fase del PRODEP.

#### **Avances en los procesos de Regularización**

25. La misión fue informada sobre los avances en la actividad de regularización, en donde en el mes de julio se llevó a cabo la última entrega de Títulos de Propiedad. Esta actividad avanza normalmente de acuerdo a lo programado y, por consiguiente, se espera que se cumplan las metas en tiempo y forma. Un análisis más detallado sobre las actividades de regularización se llevará a cabo durante la próxima misión de apoyo a la implementación programada para el corriente mes.

#### **C. Avances SIICAR 2 en el Registro Público de Managua, así como la operación del SIICAR en el Registro Público de Chinandega**

26. Durante la Misión se visitaron los registros públicos de Managua y Chinandega. En el primero se pudieron observar las actividades de modernización del Registro y la implementación progresiva de los módulos que se han desarrollado en el marco del SIICAR 2. Anexo 2 incluye información más detallada de las visitas a estos registros.

#### **Avances del SIICAR 2**

27. En el Registro Público de Managua se pudo realizar un recorrido bajo el esquema del modelo Front Office – Back Office, en donde además se tiene implementada de forma parcial la consulta de imágenes de inscripción de forma digital. En general, el SIICAR 2 estará en fase de prueba para finales del 2018, y de acuerdo con los avances se visualiza que se logrará la meta. El testeo iniciará en septiembre y el laboratorio a finales de año.

28. La implementación del modelo ha traído nuevas tecnologías y facilidades para los usuarios, ya que se tiene la presencia de dos instituciones financieras para los pagos de las tasas registrales e impuestos correspondientes, así como la opción de pagar haciendo uso de tarjeta de crédito o débito. Estas facilidades son del agrado de los usuarios, ya que no hay necesidad de desplazarse a otro lado para realizar los pagos correspondientes.

29. En promedio, una hora es lo que esperan los usuarios para que le entreguen una Certificación, siempre y cuando la finca este saneada y no más de tres asientos. Todos los días se mandan a saneamiento en promedio 50 trámites.

30. De otro lado, la distribución de los documentos para su precalificación todavía no es aleatoria, el resumen de Diario todavía no es automático. La vinculación Catastro-Registral todavía no lo permite el sistema, lo único es que a nivel de consulta se puede visualizar el Certificado Catastral. El INETER también puede visualizar las inscripciones.

31. El Registro de Garantías Mobiliarias está en funcionamiento desde hace unos 8 meses en SIICAR. Este modelo es el que se pretende conseguir para el Registro de Bienes Inmuebles.

32. A la fecha se tiene la implementación del modelo de gestión integrado catastro-registro a partir de la aplicación de los procedimientos y procesos de cada negocio (institución), aunque todavía falta poner en operación algunas herramientas ya creadas. La implementación del modelo requerirá una nueva distribución del personal, lo que conlleva el cambio de roles y actividades. Ante ello se está llevando a cabo una evaluación del personal, lo que permitiría la nueva distribución de éste.

33. *Lo ideal es que todo el nuevo personal y los cambios solicitados sean efectivos a partir la primera quincena del mes de agosto, tal como se ha planificado.* Es urgente afrontar el tema de saneamiento, y para ello se debe completar el proceso de contratación de 37 personas. Esta situación también se da en el caso de los desarrolladores, ya que también fueron solicitados algunos contratos y cambios de perfil.

34. El módulo de imágenes está concluido, que son alrededor de 1 millón, ahora se han comenzado a validar y limpiar las imágenes, detectando las inconsistencias. El nuevo personal, en su mayoría estaría siendo incorporado a esta actividad.

35. Se tiene presupuesto para la actividad de saneamiento hasta el año 2020, en ese sentido se tendrían que buscar los fondos para continuar esta actividad que es muy importante para el funcionamiento del Registro Público.

36. En Estelí hay alrededor de 1,100 tomos. Se está en el proceso de migración y revisión de los Índices que están en el sistema anterior. Los procesos se asemejan a los implementados en Managua, alrededor del 85%. Se requiere personal para la digitalización de los Tomos, y la misión sugiere que el personal a contratar sea local.

#### **Avances del Módulo SIICAR CAT**

37. Como parte de la Misión, también se tuvo oportunidad de dar seguimiento a las actividades de desarrollo del módulo de SIICAR-CAT y demás sistemas que se han desarrollado para el Catastro Nacional, como ser el Sistema C.

38. A la fecha no se ha logrado concluir la actividad de determinación de los bienes nacionales y su codificación, como ser: las calles, caminos, ríos, quebradas, etc.

39. Con respecto a la actividad que se está llevando a cabo en Managua, se tienen alrededor de 310,000 parcelas que están ligadas en el sistema. Hay 15 personas asignadas al saneamiento de parcelas para la homologación de los sistemas. SIICAR Geo ya está avanzado en lo que respecta a lo gráfico, mismo que toma de base el programa QGIS.

40. Sin embargo, *los avances en el desarrollo del SIICAR CAT no están de acuerdo con lo programado, situación que es de mucha preocupación, ya que posiblemente se culmine el desarrollo en el Registro Público y al final no se pueda comenzar con el SIICAR*

completo para el año 2019. Dada esta situación, se acordó que durante la próxima Misión se dedicara más tiempo para dar seguimiento al desarrollo del módulo de SIICAR CAT.

41. Después de conversar sobre las necesidades de personal para la actividad de desarrollo, es importante notar que todavía no se han contratado a todas las personas que se tenían previstas, ante ello se recomendó dar la importancia del caso al proceso de contratación.

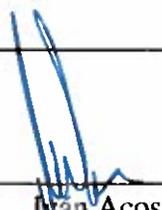
### SIICAR en Chinandega

42. Durante la reunión sostenida en el Registro Público de Chinandega, la misión notó que la Delegataria de INETER solamente atiende solicitudes de predios que tienen antecedente registral. Ante esta situación y teniendo el problema inminente de la desactualización del Catastro, se resume un análisis rápido en el Anexo 2.

43. Al respecto, y en aras de garantizar el mantenimiento del catastro, actividad que se vuelve fundamental para el Registro Público, se recomienda lo siguiente:

- Llevar a cabo un análisis técnico-legal de la Ley 509, Ley 698 y Código Civil, sobre el Catastro y su Mantenimiento Catastral, y como garantizar el mismo.
- Establecer Ruta Crítica en donde se indique como la Dirección General de Catastro Físico del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales brindará asistencia técnica para garantizar el mantenimiento del Catastro Nacional.
- Determinar tasas catastrales para la actualización de las parcelas que no tienen antecedentes registrales, así como el tipo de documento a entregar a los solicitantes.
- Establecer las estrategias del cómo lograr la coordinación, armonización y homogeneidad de las actividades catastrales, entre las diferentes instituciones que desarrollan actividades catastrales.

Managua, \_\_\_\_\_ 2018

  
Iván Acosta  
Ministro de Hacienda, MHCP

  
Hernán Estrada  
Procurador General de la República

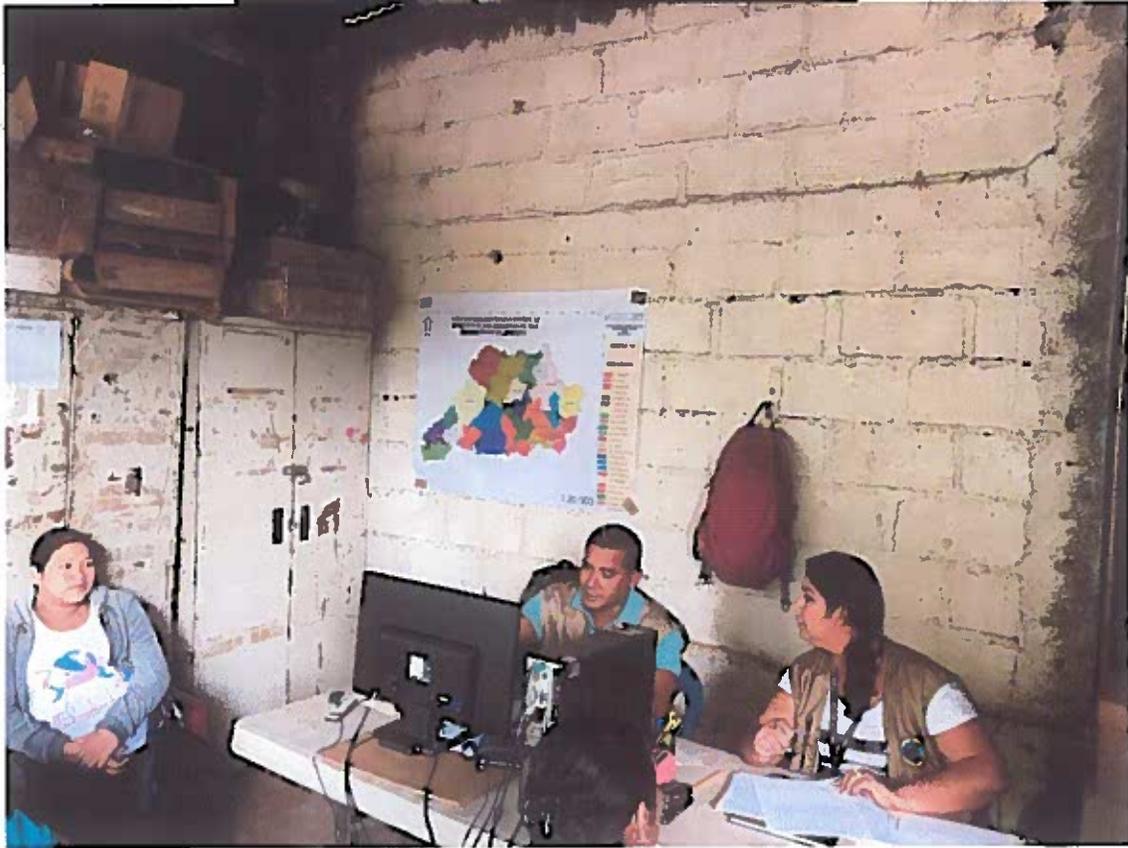
\_\_\_\_\_  
Enrique Pantoja  
Gerente de Proyectos, Banco Mundial

## Anexo 1

### Visita de Campo – San Sebastián de Yalí (Jinotega)

1. Durante la Misión se llevó a cabo una visita al municipio de San Sebastián de Yalí, departamento de Jinotega, en donde se pudo dar seguimiento a la actividad de barrido catastral en la zona rural, así como el proceso de Exposición Pública que se está llevando a cabo de un sector rural del municipio.
2. El proceso de Exposición Pública se está desarrollando en la Casa Base conforme lo programado, como se ilustra con las siguientes fotografías:





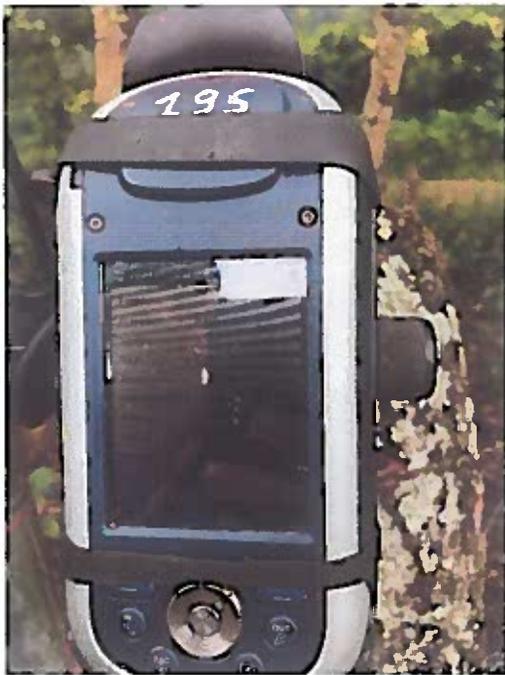
3. La misión también visitó las actividades de levantamiento haciendo uso de equipo de Estación Total (ET) y las actividades de levantamientos de predios rurales haciendo uso de equipo GPS.

4. En el caso de los levantamientos haciendo uso de equipo GPS, se recomendó realizar la adquisición de accesorios, como ser: lápices especiales para no dañar la pantalla de los equipos, ojos de buey o nivel de los bastones y sujetadores de equipo GPS. En el caso de las actividades que se desarrollan con Estación Total teniendo el apoyo de la cinta métrica, se recomienda no usar cintas que estén reventadas y estiradas, ya que durante la visita se pudo apreciar el uso de una cinta métrica que el cero en todo caso ahora corresponde a la indicación de los 3 metros, además las misma presentaba estiramiento. Ante esta situación lo ideal sería la adquisición de cintas métricas de acero recubierta en nylon de 30 metros de longitud, mismas que son más resistentes y garantizan su uso por un periodo de tiempo más prolongado, manteniendo los rangos permitidos por error de elongación.

5. También se recomienda que cuando se use la ET las mediciones o tomas de lectura se realicen en el sentido de las manecillas del reloj, ya que se pudo observar que las mediciones de los vértices de predios se hacen de forma de zigzag, pudiéndose presentar errores a nivel de equipo.

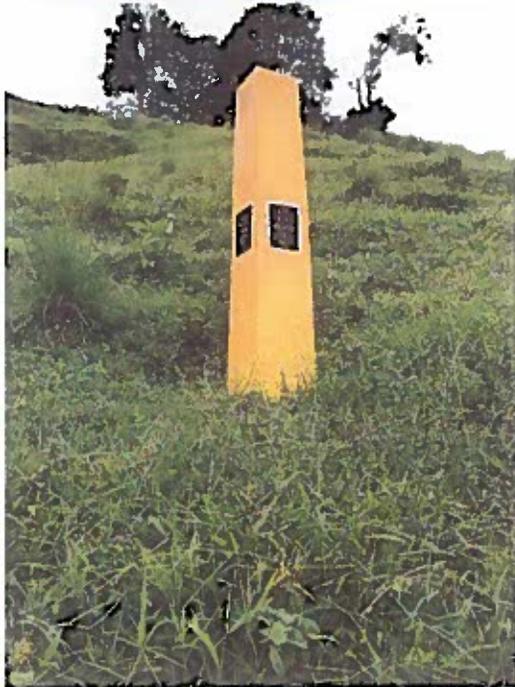
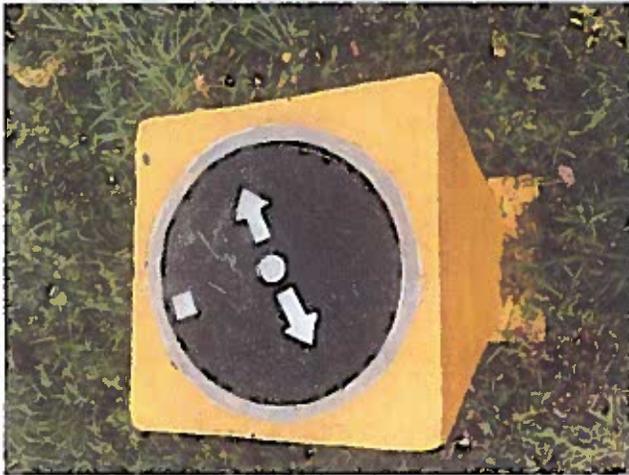
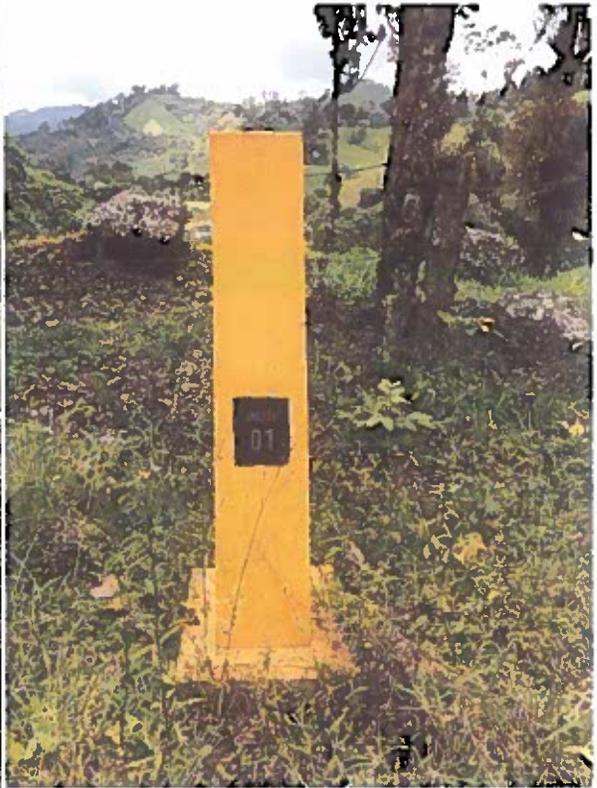
6. A continuación, algunas fotografías de las visitas de campo:





7. Debido a que la zona visitada colinda con el área protegida “Reserva Natural Cerros de Yali”, se aprovechó a tomar fotografía de los hitos y rótulos ubicados en la calle de acceso a la zona visitada. A continuación, se ilustra el estado de estos a través de fotografías:



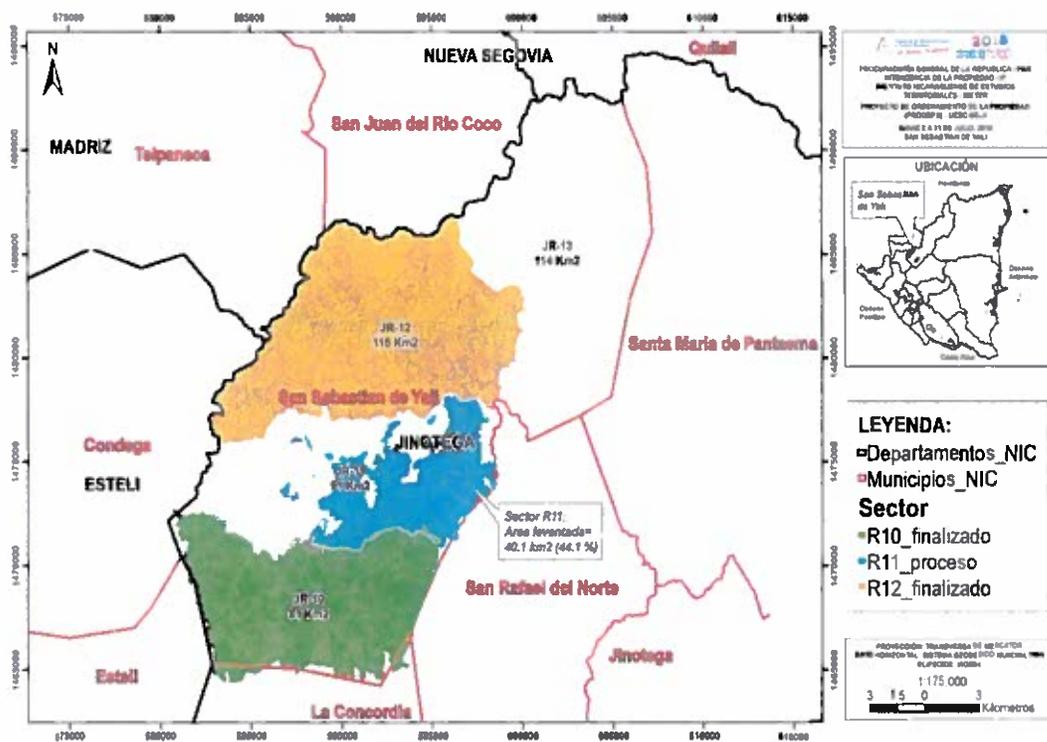




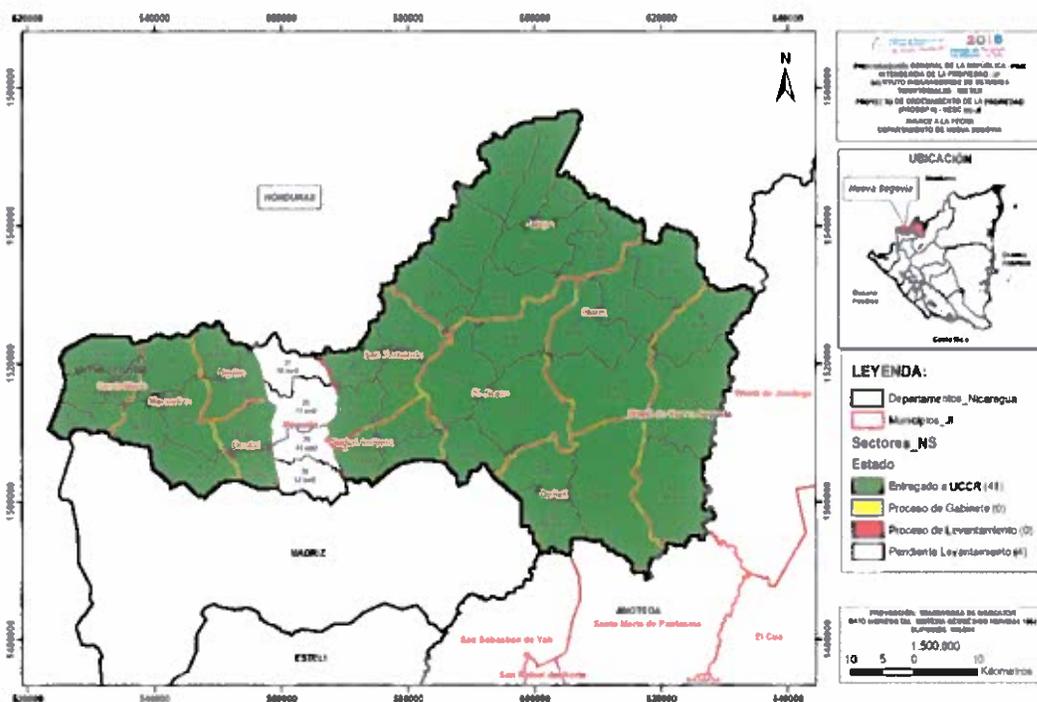
8. Todos los rótulos e hitos están en buenas condiciones, solamente se tienen las siguientes observaciones:

➤ En algunos rótulos el nombre del Proyecto está pintado y en otros está en relieve o sea tallado en la madera.

9. Como parte de las actividades de supervisión, se visitó también la Casa Base en el municipio de Estelí, en donde se presentaron los avances del barrido catastral.



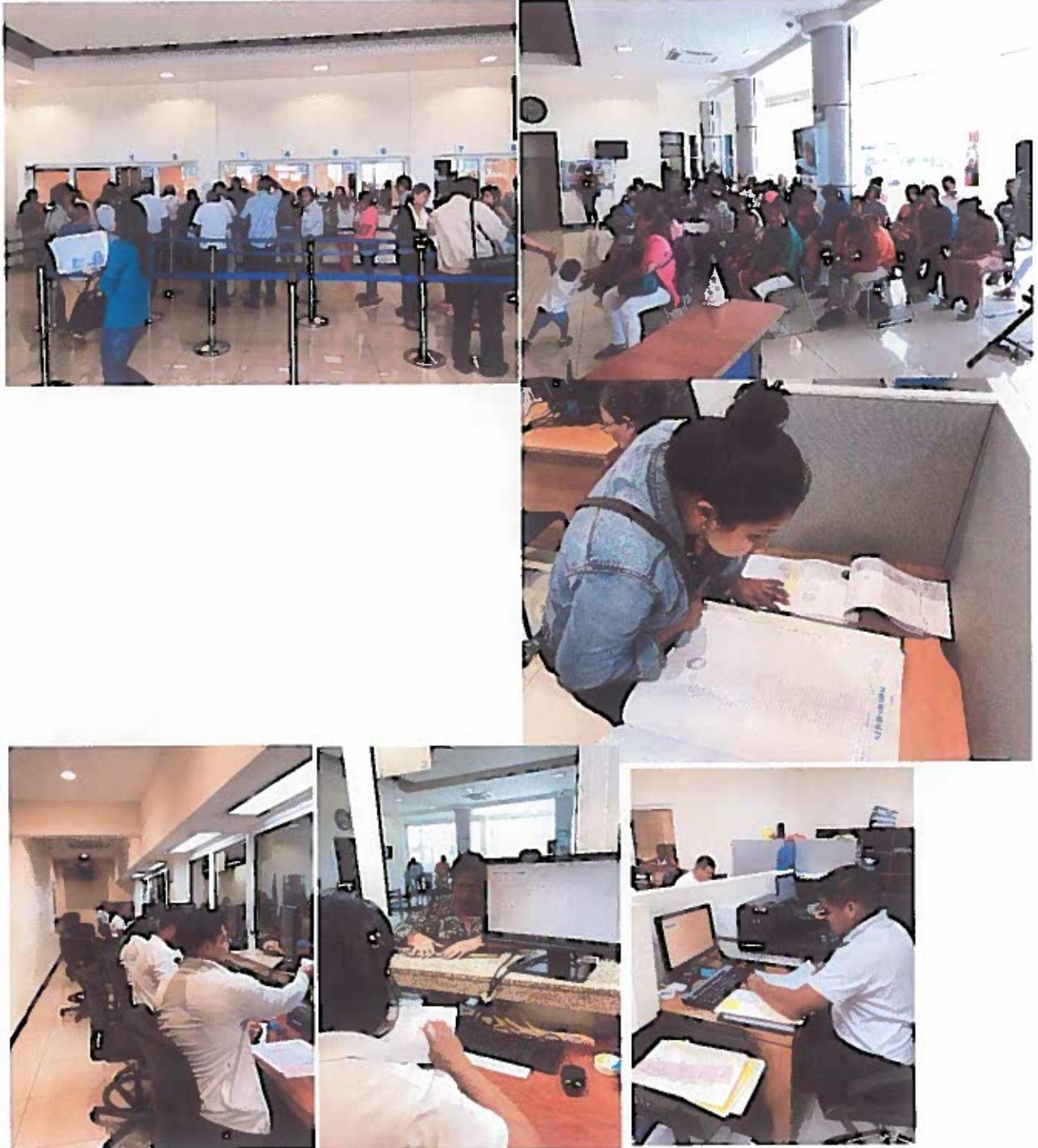
10. En la imagen anterior se muestra en avance que se tiene en el municipio de San Sebastián de Yalí.

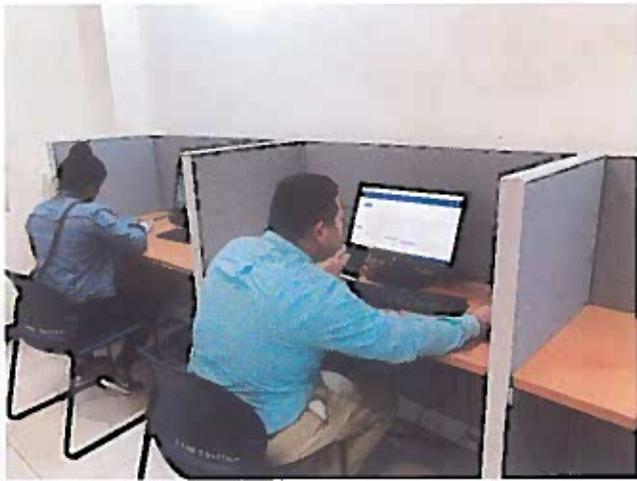




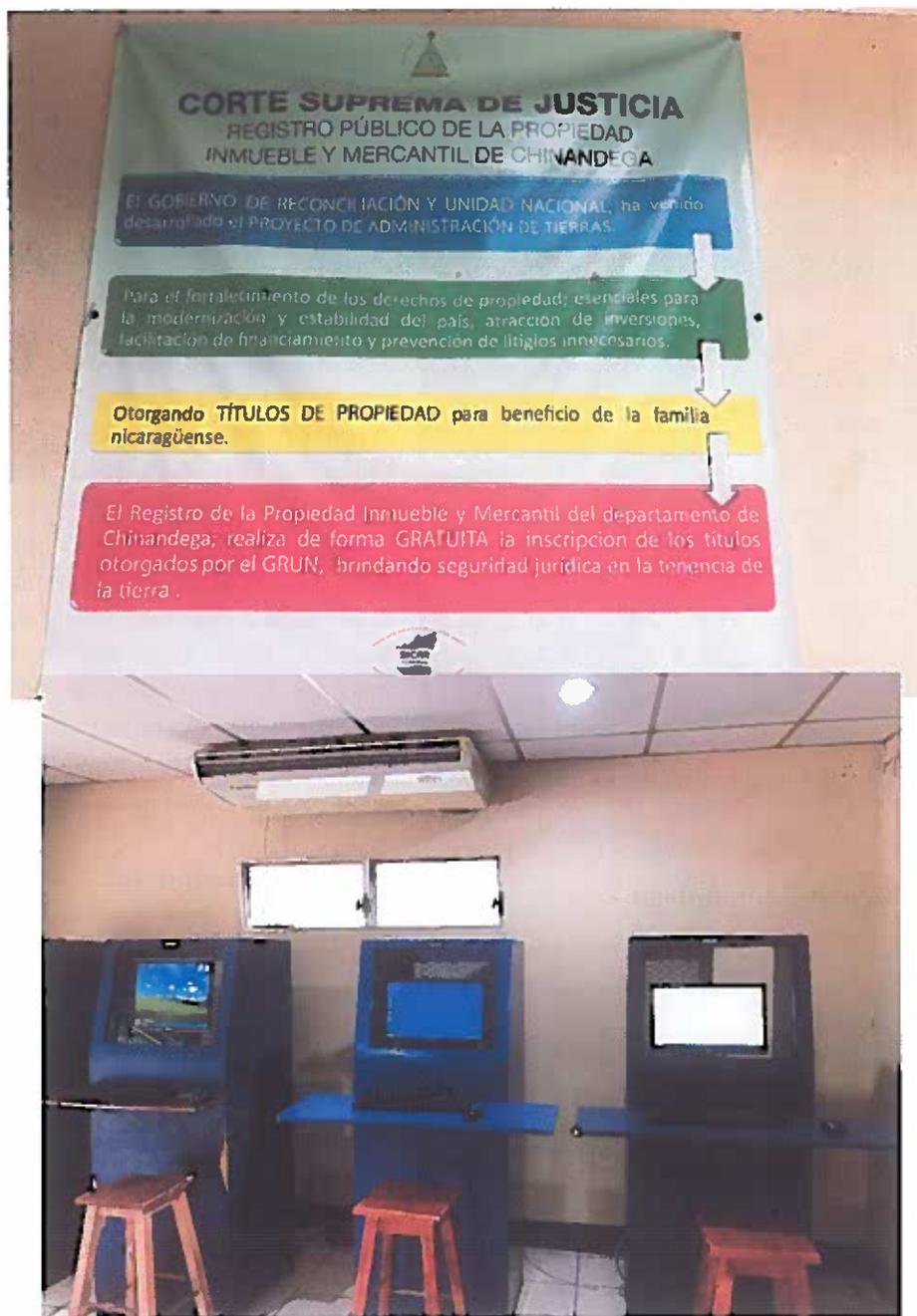
**Anexo 2**  
**Visita de Campo – Registros Públicos de Managua y Chinandega**

1. Durante la visita al Registro de Managua, se logró visualizar los avances en los módulos de imágenes, extractado y Folio Real. **A continuación, se muestran algunas imágenes del Registro Público de Managua:**





3. A continuación, se muestran algunas imágenes del Registro Público de Chinandega:



4. Durante la reunión sostenida en el Registro Público de Chinandega, se logró conversar acerca de la operación coordinada entre el Registro y el INETER (Delegataria), en donde se pudo evidenciar que la Delegataria solamente atiende solicitudes de predios que tienen antecedente registral.

5. Ante esta situación y teniendo el problema inminente de la Desactualización del Catastro, se realiza el siguiente análisis:



resguardo de servidores.

### **Registro Público de Chinandega**

2. Como se podrá observar en las imágenes, se ha realizado una gran inversión en el Registro Público de Managua, en donde el diseño del edificio se concibió en base a los procesos y actividades propias de la modernización y futura operación bajo el esquema del modelo Front Office-Back Office. Hay que resaltar las medidas de seguridad y la construcción del cuarto de servidores, mismo que posee todos los sistemas de seguridad propios de estas instalaciones de

- La Ley General de Catastro Nacional (Ley No. 509), considerandos I y II establecen lo siguiente: “*Que es un principio constitucional garantizar la propiedad en cualquiera de sus modalidades, en razón de ello se hace necesario contribuir a garantizar la seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra, la transparencia del tráfico inmobiliario y del mercado de bienes raíces, con el fin de promover y estimular la inversión y el desarrollo del país*” y “*Que es función privativa del Estado establecer, mantener, actualizar y desarrollar el catastro de los bienes inmuebles en el territorio nacional*”, por consiguiente y tal como se establece la definición de *Catastro Nacional*, se debe de contar con el inventario de todos los bienes inmuebles comprendidos dentro del territorio nacional.
- El término de *Actualización Catastral* se define como la incorporación en la Base de Datos Catastrales de los cambios de límites y linderos de las entidades geográficas y datos alfanuméricos de una parcela.
- El término *Parcela* se define como la unidad técnica del catastro que consiste en una extensión territorial definida y delimitada por una línea o lindero que principia y regresa al mismo punto o identificable y reconocida por su posesión y propiedad.
- El término de *Zona Catastrada* se define como parte del territorio nacional donde el proceso de establecimiento del Catastro Nacional ha concluido y cuyos datos obtenidos han sido incorporados para la actualización y mantenimiento del catastro y que ha sido declarado Zona Catastrada.

*En base a lo estipulado en la Ley 509, se puede asumir que las Delegatarias del INETER deberían de estar atendiendo las solicitudes de mantenimiento catastral, independientemente que la parcela tenga antecedente registral o no, como es el caso de la posesión y ocupación.*

**6. Por consiguiente y en aras de garantizar el mantenimiento del catastro, actividad que se vuelve fundamental para el Registro Público, se recomienda lo siguiente:**

- ❖ Llevar a cabo un análisis técnico-legal de la Ley 509, Ley 698 y Código Civil, sobre el Catastro y su Mantenimiento Catastral, y como garantizar el mismo.
- ❖ Establecer Ruta Crítica en donde se indique como la Dirección General de Catastro Físico del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales brindará asistencia técnica para garantizar el mantenimiento del Catastro Nacional.
- ❖ Determinar tasas catastrales para la actualización de las parcelas que no tienen antecedentes registrales, así como el tipo de documento a entregar a los solicitantes.
- ❖ Establecer las estrategias del cómo lograr la coordinación, armonización y homogeneidad de las actividades catastrales, entre las diferentes instituciones que desarrollan actividades catastrales.