

**PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD III**

BORRADOR FINAL

MARCO DE PROCESO DE REASENTAMIENTO INVOLUNTARIO



MANAGUA, ENE RO 2018

Contenido

RESUMEN EJECUTIVO	4
I. DESCRIPCIÓN DEL PRODEP III.....	5
1.1. Objetivo del PRODEP III.....	5
1.2. Componentes y subcomponentes del PRODEP III.....	5
1.2.1. Marco Institucional y de Políticas e integración de sistemas	5
1.2.2. Servicios de Catastro, Regularización y Titulación	5
1.2.3. Servicios Municipales de Administración de tierras	6
1.2.4. Gestión, seguimiento y evaluación del Proyecto	6
1.2.5. Componente Contingente de Respuesta a Emergencias (CERC).....	7
1.3. Beneficiarios y Protagonistas del PRODEP III	7
1.4. Área de cobertura del PRODEP III	7
II. COMPONENTES DEL PRODEP III, QUE PUEDEN CONDUCIR A UN EVENTUAL RESTRICCIÓN DE ACCESO O USO A ÁREAS PROTEGIDAS. ESCENARIOS CONSIDERADOS	7
2.1. Áreas protegidas y su ocupación, usos y acceso actual	8
III. OBJETIVOS DEL MARCO DE PROCESO DE REASENTAMIENTO INVOLUNTARIO	11
3.1. Objetivo General.....	11
3.2. Objetivos Específicos	11
IV. OBJETIVOS Y PRINCIPIOS DEL REASENTAMIENTO INVOLUNTARIO	12
4.1. Aplicación de la Política Operativa 4.12.....	12
V. MARCO LEGAL DEL REASENTAMIENTO INVOLUNTARIO	14
5.1. Legislación nacional.....	14
5.2. Legislación internacional.....	15
VI. MARCO INSTITUCIONAL DEL REASENTAMIENTO INVOLUNTARIO.....	15
6.1. Instituciones gubernamentales que se ocupan con el reasentamiento involuntario.....	15
6.2. Política de tierras.....	16
6.2.1. Principios rectores de la política de tierras	16
6.2.2. Ejes rectores de la política de tierras	18
6.2.3. Objetivo de la política de tierras.....	18
6.2.4. Lineamientos de la política de tierras.....	18

6.2.5. Instituciones con incidencia en el Marco General de Política de Tierras

19

VII. DESCRIPCIÓN DEL PROCESO DE REASENTAMIENTO INVOLUNTARIO EN CASOS DE LA IDENTIFICACIÓN DE RESTRICCIONES DE ACCESO	19
VIII. CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD	20
IX. DESCRIPCIÓN DE MECANISMOS DE CONSULTA E INFORMACIÓN.....	21
9.1. Contenidos sobre consulta e información en el diseño del PRODEP III.....	21
X. DISPOSICIONES SOBRE SEGUIMIENTO PARTICIPATIVO	21
ANEXOS I. DOCUMENTO: PROCEDIMIENTO DE VALUACIÓN DE PROPIEDAD EN NICARAGUA	23

SIGLAS Y ACRÓNIMOS

CENAGRO	Censo Nacional Agropecuario
CSJ – DIRAC	Corte Suprema de Justicia - Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos
CSJ – RPP	Corte Suprema de Justicia - Registro Público de la Propiedad
EA	Explotación Agropecuaria
EMNV	Encuesta de Medición de Nivel de Vida
GFCV	Gabinete de la Familia, la Comunidad y la Vida
INETER	Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales
INIDE	Instituto Nicaragüense de Información para el Desarrollo
INIFOM	Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal
IP-PGR	Intendencia de la Propiedad de la Procuraduría General de la República
MAGFOR	Ministerio Agropecuario y Forestal
MARENA	Ministerio del Ambiente y los Recursos Naturales
PGR	Procuraduría General de la República

RESUMEN EJECUTIVO

El Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad, en su fase III (de forma resumida PRODEP III), se implementará en los departamentos de Matagalpa, Boaco, Chontales, y en los municipios de San Carlos y El Castillo, pertenecientes al departamento de Río San Juan.

Los componentes del PRODEP III son cinco: Consolidación del marco institucional y de políticas; Servicio de Catastro, Regularización y Titulación; Servicios de Administración de tierras municipales; Gestión, Seguimiento y Evaluación del proyecto; Proyecto contingente de repuesta a emergencias, CERC, el cual será ejecutado, en caso de ser necesario, por el MHCP.

En el diseño del PRODEP III, no se incluye ningún Componente, Subcomponente o Actividad que genere la toma involuntaria de tierras que causaría impactos del reasentamiento físico o desplazamiento económico de poblaciones. Sin embargo, el proyecto apoyará a la demarcación de nueve áreas protegidas, lo cual activa la Política Operativa 4.12 del Banco Mundial por su potencial contribución a la restricción de acceso y uso de éstas áreas. El proyecto no crea ni cambia las reglas de acceso y uso dentro de estas áreas, dado que estas reglas, como se describe abajo, son establecidas por los Planes de Manejo o Planes Operativos Anuales de cada Área Protegido. Sin embargo, de forma precautoria, se establece en el presente Marco de Proceso que describe el marco legal relevante, la situación actual de ocupación, acceso y uso de las Áreas Protegidas que serán demarcadas, y que establece los procedimientos operativos y responsables institucionales por si llegará a haber alguna restricción de acceso que haya resultado o sido relacionado a las acciones de demarcación.

El marco legal nacional, en donde se trata el tema del reasentamiento involuntario, se encuentra disperso en la legislación nacional: La Constitución, el Código Civil, y Leyes particulares. En la legislación internacional se encuentran los instrumentos: Declaración Universal de los Derechos Humanos, Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos y la Convención Americana de Derechos Humanos.

El seguimiento participativo está incorporado en el mismo diseño del PRODEP III; entre las actividades relacionadas con la participación comunitaria, y que pueden ser utilizadas o replicadas y adaptadas para el tema específico de restricción potencial de acceso o usos en las áreas protegidas: Asambleas Comunitarias Informativas, ACI; Exposición Pública Catastral, EPC; Puesto de Atención al Protagonista.

I. DESCRIPCIÓN DEL PRODEP III

1.1. Objetivo del 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.

1.2. Componentes y subcomponentes del PRODEP III

El Proyecto propuesto comprenderá cinco componentes:

1.2.1. Marco Institucional y de Políticas e integración de sistemas

Incluye adecuación de normas Jurídicas bajo el consenso de todos los actores en el ámbito de la Propiedad –en el denominado Comité Interinstitucional- y bajo directrices del órgano de Gobierno (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).

Incluye los subcomponentes:

- Mejoramiento de Políticas y Colaboración Inter-Institucional para la administración de tierras.
- Fortalecimiento de la Integración de la Información Catastral–Registral.
- Modernización del Sistema de Catastro Nacional y servicios conexos.

1.2.2. Servicios de Catastro, Regularización y Titulación

Incluye las siguientes actividades:

- a. Apoyo a la Procuraduría General de la República, en la legalización y titulación de propiedades municipales, ejidales, indígenas, de dominio público fronterizo y proyectos estratégicos de inversión;
- b. Apoyo al INETER para el barrido catastral, actualización, mantenimiento catastral y la emisión de documentos catastrales, demarcación de áreas protegidas, zonas fronterizas y comunidades indígenas, capacitación y promoción de servicios de administración de tierras para todos los sectores.
- c. Incluye la continuidad al Barrido Catastral, la consolidación y actualización de las bases cartográficas a nivel nacional, en la DIRECCION NACIONAL DE CATASTRO FISICO (como instancia técnica y especializada conforme Ley, para el registro físico de las propiedades en el País),
- d. La migración de dicha información a las municipalidades, la efectiva coordinación con la Procuraduría General de la República (como órgano delegado para la titulación e inscripción de documentos),

- e. Emisión de documentos catastrales para legalizar propiedades del sector Reformado y No Reformado, demarcar áreas protegidas y municipales.

Todo bajo la premisa de información certera que abone a la seguridad jurídica inmobiliaria y en estricto apego a leyes especiales en materia de fronteras y de Costas.

Incluye los subcomponentes:

- Ampliación de la Cobertura Catastral.
- Ampliación de la Legalización, Titulación y Registro.
- Demarcación de Áreas Protegidas.
- Implementación de la Mediación y Resolución de Conflictos.
- .

1.2.3. Servicios Municipales de Administración de tierras

Que incluye:

- a. El aseguramiento del vínculo del catastro municipal y nacional, en los departamentos de influencia del Proyecto,
- b. El uso de la información catastral para la planificación territorial y de consolidación de las bases de datos de los contribuyentes, para fines de recaudación fiscal; lo que será posible con la certificación de los técnicos de esas municipalidades, para actualizar y dar mantenimiento a la cartografía municipal, pues de ello dependerá además la legalización,
- c. Titulación de propiedades y el registro de las líneas de Fronteras y de costas en las zonas de influencia del proyecto.

Incluye los subcomponentes:

- Apoyo a las Municipalidades para su Integración de las Municipalidades en el sistema nacional de catastro.
- Fortalecimiento de la capacidad municipal para el uso de la información catastral para múltiples propósitos.

1.2.4. Gestión, seguimiento y evaluación del Proyecto

Incluye establecer el seguimiento, evaluación y administración de los fondos del Programa, como un órgano auxiliar de la DIRECCION; que dará ALERTAS al Gerente del Programa, además de dar seguimiento a las estrategias que se implementen (de comunicación, de género, de Participación, de gestión ambiental u otras que se ejecuten).

Incluye los subcomponentes:

- Apoyo a la gestión del Proyecto.
- Apoyo al Seguimiento Monitoreo y Evaluación del Proyecto.

1.2.5. Componente Contingente de Respuesta a Emergencias (CERC)

No aplica para el presente estudio, y será activamente solamente ante una emergencia elegible en el país, para ser implementado por el MHCP.

1.3. Beneficiarios y Protagonistas del PRODEP III

- El Estado Nicaragüense y sus instituciones, como garantes de la regularización de su población rural y urbana en los cuatro departamentos de incidencia del Proyecto; mediante la modernización de sus sistemas, para la prestación de servicios a la población.
- Hogares en el campo y la ciudad, para beneficios de miles de hombres, mujeres, y grupos que serán legalizados en sus tierras y con beneficios de la reforma social y urbana, productores, artesanos etc.
- Las Municipalidades a partir de la Modernización de sus servicios.
- Asociaciones público – privada, con información para la formulación de proyectos de Desarrollo comunitario.
- Sector privado: productores y empresarios.

1.4. Área de cobertura del PRODEP III

1. Comprende todos los Municipios de los departamentos de Boaco y Chontales; los municipios de Río Blanco y Rancho Grande, en Matagalpa; y los municipios de San Carlos, El Castillo y El Almendro, en Río 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.

II. COMPONENTES DEL PRODEP III, QUE PUEDEN CONDUCIR A UN EVENTUAL RESTRICCIÓN DE ACCESO O USO A ÁREAS PROTEGIDAS. ESCENARIOS CONSIDERADOS

El Proyecto apoyará la demarcación de nueve áreas protegidas. Este proceso incluye lo siguiente: a) Inicia con el Pre demarcado del área protegida, este consiste en el establecimiento de los sitios donde serán instalados los mojones y rótulos; b) Posteriormente, se elabora el documento de los alcances y especificaciones técnicas que se incorporan al documento de Licitación Pública; c) Una vez se adjudica el contrato, se procede con la entrega del Sitio a la empresa, en coordinación con las delegaciones territoriales del MARENA y Alcaldías Municipales; d) A solicitud de la empresa, las Alcaldías Municipales otorgan el Aval Ambiental para el trabajo de campo, en cumplimiento de Ley General de Medio Ambiente y el Reglamento del Sistema Nacional de Áreas Protegidas; e) Aprobación del cronograma de demarcación; f) Se procede con la confección de los mojones y rótulos de metal y madera, estos dos últimos se realizan

fuera del área protegida; g) Instalación de los mojones y rótulos, bajo la supervisión del MARENA, INETER y la PGR; h) Georreferenciación de los puntos donde están ubicados los rótulos, que consiste en el levantamiento de las coordenadas de cada mojón para el trámite de aprobación del Aval Geodésico de parte de INETER, esta información es incorporada posteriormente por el INETER al sistema cartográfico nacional y al Sistema de Información de Areas Protegidas INIA; y i) La demarcación concluye con la incorporación de los límites al Sistema de Información Ambiental, administrado por el MARENA; De forma precautoria, se ha activado la política de reasentamiento, y se ha preparado este marco de proceso.

2.1. Áreas protegidas y su ocupación, usos y acceso actual

Sobre la base de la información proporcionada por los Análisis Social y Ambiental del PRODEP III, se determinó que las Áreas Protegidas que serán demarcados bajo el proyecto se encuentran con ocupaciones humanas y productivas en casi todos los casos, los cuales se realizan de acuerdo a sus respectivos Planes de Manejo o Planes Operativos Anuales. Mientras que el proyecto no va a alterar estos planes, la demarcación en si podría contribuir a restricciones percibidas en las periferias de estas Áreas. Abajo se describe cada Área Protegida, su uso, ocupación, y acceso actual en relación a su respectivo Plan de Manejo o Plan operativo anual.

2.1.1. Ocupación, Usos y Acceso Permitidos dentro de los Planes de Manejo y Planes Operativos Anuales

La demarcación es un proceso de señalización física que no implica cambios en las normas de uso ya aplicables en las áreas protegidas, mediante los instrumentos de Plan de Manejo o Plan Operativo Anual. Dentro de las mismas, en todas sus modalidades se permite el uso de recursos naturales con fines de autoconsumo; las restricciones se refieren fundamentalmente a prohibiciones hacia un cambio de uso del suelo, no compatible con las características ecológicas de las áreas; al uso intensivo de recursos naturales, principalmente con fines comerciales, lo que, a su vez, está regulado por las leyes ambientales.

La elaboración de los planes de manejo siempre se realiza con una metodología participativa, en donde se realiza un plan de consulta en tres fases: fase de autodiagnóstico comunitario, fase de zonificación del área protegida; y fase de auto establecimiento de normativas de uso y manejo de los recursos, según las zonas establecidas.

De forma general, la categoría “Reserva Natural” permite en las áreas protegidas el uso de los recursos naturales en forma sostenible. Incluyendo, aprovechamiento forestal sostenible, aprovechamiento sostenible de los recursos no maderables, desarrollo agrosilvopastoril, aprovechamiento turístico, etc. De tal manera que no se prevé una restricción a las actividades productivas de bajo impacto que realizan los pequeños y medianos productores en la zona.

La categoría más restrictiva en el uso de los recursos, se aplica exclusivamente al Refugio de Vida Silvestre los Guatusos; que se aplica en un área con una baja densidad poblacional y la inexistencia de centros poblados en el área protegida.

Tabla 1. Lista de Áreas Protegidas a demarcar

NO	NOMBRE DEL ÁREA A DEMARCAR	CATEGORÍA	DEPARTAMENTO
1	Cerro Musún	Reserva Natural	Matagalpa
2	Cerro Kuskawás	Reserva Natural	Matagalpa
3	Cerro Cumaica - Cerro Alegre	Reserva Natural	Matagalpa - Boaco
4	Cerro Mombachito - La Vieja	Reserva Natural	Boaco
5	Fila Masigüe	Reserva Natural	Boaco
6	Serranías de Amerrisque	Reserva Natural	Chontales
7	Los Guatusos	Refugio de Vida Silvestre	Río San Juan
8	Archipiélago de Solentiname	Monumento Nacional	Río San Juan
9	Fortaleza Inmaculada Concepción de María	Monumento Histórico	Río San Juan

Fuente: Secretaría Ejecutiva. PRODEP. 2017

Descripción de las áreas protegidas en la zona del proyecto.

1) Reserva Natural Cerro Musún.

Las principales amenazas identificadas en el plan de manejo son la pérdida de la cobertura boscosa, que en 1962 era del 77.8 % y en el 2002 se redujo a un 41%, por lo que, en la actualidad, muy probablemente ha de ser mucho menor, con una marcada afectación por la actividad pecuaria, ya que se ubica en uno de los departamentos ganaderos del país.

Otra amenaza es el marcado y significativo nivel de dependencia de los pobladores hacia los recursos naturales, principalmente el recurso suelo y su relativa fertilidad para producir y alimentarse, así como la extracción de leña para las comunidades; esta situación asociada al poco control sobre el corte de madera y extracción de leña, representan una seria amenaza para las principales fuentes de agua para consumo humano de la población de Río Blanco como principal localidad cercana al Cerro Musún.

2) Reserva Natural Kuskawas.

Existe alta presencia humana en el área protegida, incluyendo la cercanía a un centro urbano importante (Rancho Grande), con MARENA se han impulsado actividades de sensibilización y capacitación ambiental, creando bases para apoyar la conservación dl área protegida. A pesar de que no se cuenta con un Plan de Manejo, todas las actividades ambientales están siendo implementadas a partir de los planes operativos anuales de la delegación. En la visita realizada al AP la población percibe la demarcación y rotulación como un beneficio que contribuirá en la protección de los recursos naturales.

3) Reserva Natural Cerro Cumaica Cerro Alegre.

Como principales amenazas identificadas durante la formulación del Plan de Manejo, se destacan los incendios forestales, los que poco a poco van limitando la regeneración natural y es acentuado por la cacería de la fauna silvestre, extracción de nidos, y la misma

deforestación provocada por los pobladores, ya sea para ya sea para extracción de los recursos naturales o para ampliar los frentes de frontera agrícola en la zona.

La Organización Asociación para el Desarrollo de los Pueblos (ADP), legalmente establecida desde 1982, posee una reserva hídrica forestal de 114.8 Ha (164 Manzanas) localizada en la naciente del río Malacatoya que se considera uno de los principales pulmones del municipio de San José de los Remates, se encuentra en la zona de recarga hídrica de esta Reserva Natural, desde donde por su clima tropical lluvioso transición a montaña (nebliselva), fomenta el turismo rural comunitario como una opción de manejo sostenible del áreas protegida: además se promueven alianzas y convenios de cooperación y colaboración con universidades, fundaciones y redes nacionales e internacionales.

4) Reserva Natural Mombachito La Vieja.

Las principales amenazas están relacionadas con la degradación de las riberas de los ríos, afectando la calidad de hábitats de la fauna y disminución del caudal; esta situación se debe a que las zonas de mayor densidad boscosa están ubicadas en las zonas altas, con relieves muy escarpados; esta situación se agudiza dado el asentamiento de pobladores en las zonas alta y media de la microcuenca, lo que va en detrimento de la cobertura boscosa que se va reduciendo debido principalmente por cambio del suelo para fines agropecuarios.

5) Reserva Natural Fila Masigue.

Se tiene una fuerte presencia humana, pero no ha generado ningún tipo de amenaza con los límites del área protegida, la población local ha estado apoyando de forma permanente las actividades que impulsa la Delegación del MARENA para la conservación de los recursos contenidos en esta área.

6) Reserva Natural Sierra de Amerisque.

La principal amenaza para este ecosistema es la presencia de altas concentraciones de población, se contabilizan 6 municipios dentro de esta área y se presenta un alto consumo de leña para la cocción de alimentos y para uso comercial; ya que el uso de los servicios básicos en las comunidades aledañas es muy precario: 51.4 % no posee servicio de agua potable; 37.6 % no cuenta con servicio eléctrico; 47.4% de hogares no cuenta con servicios higiénicos. Estas condiciones socioeconómicas precarias, además de afectar calidad de vida, ejercen una mayor presión sobre la RN como alternativa de sobrevivencia. Otras amenazas son el avance de la frontera agrícola y ganadería extensiva, pone en peligro de extinción a muchas especies que aún no se han investigado, por la pérdida de hábitats; así como la extracción selectiva de árboles provoca la fragmentación de la cobertura boscosa del área.

Cuenta con un plan de manejo que ha establecido una zonificación del área y que propone una serie de acciones encaminadas a la recuperación del área protegida, con la participación de los comunitarios, instituciones y alcaldías involucradas, así como organizaciones no gubernamentales presentes en la zona.

7) Refugio de Vida Silvestre Los Guatusos.

La principal amenaza es la pérdida de la flora, principalmente debido a la deforestación e incendios forestales, los cuales son producidos por varios factores, el primero se debe al cambio de uso de la tierra, principalmente en lo relacionado al cultivo de granos básicos y ganadería. El Refugio de Vida Silvestre, es una de las zonas de San Carlos más aisladas debido al limitado acceso que impide el dinamismo social y económico; por otra parte, son comunidades con bajos ingresos económicos debido a la alta dependencia de los monocultivos y la ganadería.

8) Monumento Nacional Archipiélago de Solentiname.

Las actividades agro-silvopastoriles constituyen el mayor impacto en las áreas críticas por el impacto que dichas actividades tienen en la cobertura vegetal, la biodiversidad y el paisaje natural del área. Las actividades agrícolas con frecuencia implican el uso de agroquímicos contaminantes de las aguas y el suelo. En áreas donde se practica la ganadería son susceptibles de erosión y compactación y sobre pastoreo, además el impacto que el ganado tiene sobre la cobertura vegetal. Estas áreas son de gran importancia por constituir la base productiva de los habitantes, en algunos casos productos para la comercialización en San Carlos y Managua.

9) Monumento Histórico Fortaleza Inmaculada Concepción de María.

Existe un plan de manejo, el cual define varias áreas críticas: orillas de los ríos Poco Sol y Río San Juan de Nicaragua utilizadas por el ganado durante la época seca cuando el agua es escasa; zonas altas para protección de pendientes susceptibles a erosión y protección de fuentes de agua por contaminación por agroquímicos en uso de cultivos agrícolas; cuerpos de agua de Río San Juan y Río Poco Sol susceptibles a contaminación por desechos y por vehículos acuáticos a gran velocidad; bosques poco alterados y parches en regeneración vulnerables a cambios de uso de suelo por cultivos agrícolas extracción forestal y cacería.

III. OBJETIVOS DEL MARCO DE PROCESO DE REASENTAMIENTO INVOLUNTARIO

3.1. Objetivo General

Establecer los mecanismos de identificación de los impactos potenciales de restricción de acceso a las Áreas Protegidas que pudieran derivarse de la implementación de las actividades del PRODEP III y de las medidas de prevención propuestas en el diseño del Proyecto.

3.2. Objetivos Específicos

1. Analizar el marco legal e institucional existente en materia del manejo de las áreas protegidas en relación a su uso, ocupación y acceso humanos.
2. Identificar los escenarios de impactos potenciales resultantes de la implementación de las actividades del Proyecto.

3. Identificar las medidas de prevención y mitigación de impactos que conlleven la restricción en el acceso a las áreas protegidas.
4. Proponer un marco general para identificar, consultar con afectados, definir alternativas y acordar planes de acción para atender los impactos potenciales de restricción de acceso causados por la demarcación.

IV. OBJETIVOS Y PRINCIPIOS DEL REASENTAMIENTO INVOLUNTARIO

4.1. Aplicación de la Política Operativa 4.12

La OP 4.12 del BM, abarca los efectos económicos y sociales directos resultantes de los proyectos de inversión financiados por el BM y se activa cuando se da al menos una de las siguientes condiciones:

4.1.1. La privación involuntaria de tierras

La privación involuntaria de tierras, que da por resultado:

- a. El desplazamiento o la pérdida de la vivienda;
- b. La pérdida de los activos o del acceso a los activos, o
- c. La pérdida de las fuentes de ingresos o de los medios de subsistencia, ya sea que los afectados deban trasladarse a otro lugar o no.

4.1.2. La restricción involuntaria de acceso

La restricción involuntaria del acceso a zonas calificadas por la ley como parques o zonas protegidas, con los consiguientes efectos adversos para la subsistencia de las personas desplazadas. Implica las restricciones del uso de los recursos que se impongan a las personas que viven fuera del parque o la zona protegida, o a las personas que continúan viviendo dentro del parque o la zona protegida durante la ejecución del proyecto y después de terminada ésta.

4.2. Objetivos de la política

Los objetivos generales de la política del BM sobre reasentamiento involuntario son los siguientes:

- En la medida de lo posible, los reasentamientos involuntarios deben evitarse o reducirse al mínimo, para lo cual deben estudiarse todas las opciones viables de diseño del proyecto.
- Cuando el reasentamiento resulte inevitable, las actividades de reasentamiento se deben concebir y ejecutar como programas de desarrollo sostenible, que proporcionen recursos de inversión suficientes para que las personas desplazadas por el proyecto puedan participar en los beneficios del mismo. Es preciso celebrar consultas satisfactorias con las personas desplazadas y darles la oportunidad de participar en la planificación y ejecución de los programas de reasentamiento.

- Se debe ayudar a las personas desplazadas en sus esfuerzos por mejorar sus medios de subsistencia y sus niveles de vida, o al menos devolverles, en términos reales, los niveles que tenían antes de ser desplazados o antes del comienzo de la ejecución del proyecto.

4.3. Principios de la política

Reducir el desplazamiento de la población. Dados los impactos sociales y económicos que

genera el reasentamiento involuntario, siempre que sea posible se evitará o se reducirá. Para esto, se definirá detalladamente en los proyectos, todas las opciones con el fin de implementar acciones que reduzcan el desplazamiento. Es necesario determinar el número de personas que probablemente podrían ser afectadas y estimar los costos del reasentamiento.

Restablecimiento de condiciones socioeconómicas. La indemnización económica por la pérdida de inmuebles y otros bienes materiales, no constituye por sí sola una solución a los impactos del desplazamiento, ni garantiza el restablecimiento de las condiciones socioeconómicas de los afectados. Se procurará un conjunto de acciones de compensación y asistencia para atender a la población desplazada en el restablecimiento o mejoramiento de sus condiciones de vida. Toda persona o familia, que sea objeto de traslado recibirá el mismo tratamiento y accederá en condiciones de equidad a las diferentes alternativas de solución que se ofrezcan (las que como mínimo deben ser equivalentes a lo que tenían anteriormente y dispondrán de oportunidades para el desarrollo social y económico).

Inclusión. El derecho a recibir asistencia en el restablecimiento de las condiciones de vida se extiende a todos los habitantes en los sitios afectados, independientemente de la forma de tenencia que posean los afectados.

Información y participación de la población. Se debe asegurar que los propietarios y residentes afectados por desplazamiento involuntario, recibirán información completa, clara, veraz y oportuna sobre sus derechos, deberes y las medidas previstas en el Plan de Reasentamiento. Otra consideración está relacionada a que, en el diseño y ejecución del plan de reasentamiento, la población afectada debe tener la oportunidad de expresar sus puntos de vista y, cuando sea posible, se deberá determinar qué hogares habrán de ser reubicados.

Transparencia. El proceso de reasentamiento será difundido de manera que todos los participantes cuenten con información completa, oportuna y veraz sobre el proceso. Se garantizará que el proceso de reasentamiento incluya a toda la población afectada y que los criterios y procedimientos de elegibilidad para acceder a beneficios sean claros, transparentes y se apliquen de manera equitativa para los afectados.

Celeridad. Las entidades responsables de la ejecución de las acciones y actividades relacionadas con los reasentamientos, asignarán los recursos físicos, humanos, administrativos y financieros necesarios para su ejecución, en el tiempo previsto.

V. MARCO LEGAL DEL REASENTAMIENTO INVOLUNTARIO

5.1. Legislación nacional

5.1.1. La Constitución de la República

La Constitución establece en su Artículo 4:

“El Estado promoverá y garantizará los avances de carácter social y político para asegurar el bien común, asumiendo la tarea de promover el desarrollo humano de todos y cada uno de los nicaragüenses, protegiéndolos contra toda forma de explotación, discriminación y exclusión”.

5.1.2. Código Civil

Artículo 23:

“Todas las tierras de propiedad privada situadas en áreas protegidas están sujetas a las condiciones de manejo establecidas en las leyes que regulen la materia. Los derechos adquiridos de los propietarios que no acepten las nuevas condiciones que se establezcan estarán sujetos a declaración de utilidad pública, previo pago en efectivo de justa indemnización”.

- Ley No.40. Ley de Municipios. La Gaceta, Diario Oficial No. 155 del 17 de agosto de 1988 y Ley 261. La Gaceta, Diario Oficial No. 162 del 20 de agosto de 1997.

Artículo 7. Numeral 8, Inciso d:

“Declarar y establecer parques ecológicos municipales para promover la conservación de los recursos naturales más valiosos del municipio;

Dicha declaratoria podrá recaer en un área de dominio público o en terrenos privados, previa indemnización establecida en el Artículo 44 de la Constitución Política”

- Ley No.309. Ley de Regulación Ordenamiento y Titulación de Asentamientos Humanos Espontáneos. La Gaceta, Diario Oficial No. 143 del 28 de julio de 1999.

Leyes nicaragüenses

Ley 217, Ley General del Medio Ambiente y los Recursos Naturales: Art. 23 Todas las tierras de propiedad privada situadas en áreas protegidas están sujetas a las condiciones de manejo establecidas en las leyes que regulen la materia. Los derechos adquiridos de los propietarios que no acepten las nuevas condiciones que se establezcan estarán sujetos a declaración de utilidad pública, previo pago en efectivo de justa indemnización.

Los derechos Posesorios son reconocidos en el Código Civil de Nicaragua, Artos. 1,715 al 1,812. Se reconoce como formas de tenencia de la propiedad, el dominio, y la posesión,

esta última siempre y cuando sea con ánimo de dueño, pacífica, continua, de buena fé y por más de un año.

La Ley 309, Ley de Regulación, Ordenamiento y Titulación de Asentamientos Humanos Espontáneos reconoce derechos posesorios de las personas asentadas en estas comunidades.

5.2. Legislación internacional

Nicaragua está suscrita a una serie de tratados y convenios internacionales que promueven la protección de los derechos humanos de todas las personas, con especial énfasis en los grupos más vulnerables de la población: mujeres, niños, ancianos y personas con discapacidad; así como grupos humanos vulnerables, como minorías étnicas y pueblos indígenas.

Entre los instrumentos de derecho internacional suscritos destacan:

- Declaración Universal de los Derechos Humanos
- Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre
- Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales
- Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos
- Convención Americana de Derechos Humanos
- CONVENIO 169 de la OIT
- Declaración de los Derechos de los Pueblos Indígenas de la ONU (UNDRIP)

El Artículo 46 de la Constitución establece:

“En el territorio nacional toda persona goza de la protección estatal y del reconocimiento de los derechos inherentes a la persona humana, del irrestricto respeto, promoción y protección de los derechos humanos y de la plena vigencia de los derechos consignados en la Declaración Universal de los Derechos Humanos; en la Declaración Americana de Derechos y Deberes del Hombre; en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; en el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos de la Organización de las Naciones Unidas; y en la Convención Americana de Derechos Humanos de la Organización de Estados Americanos.”

VI. MARCO INSTITUCIONAL DEL REASENTAMIENTO INVOLUNTARIO

6.1. Instituciones gubernamentales que se ocupan con el reasentamiento involuntario

MARENA – DGAP

MARENA, a través de la DIRECCION GENERAL DE ÁREAS PROTEGIDAS es el ente rector, normativo y directivo de la administración del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP). (Decreto 2014-99, Arto. 5)

Gobiernos Municipales

La Ley 40 les faculta el establecimiento de Parques Ecológicos Municipales, que pudieran conllevar a proceso de reasentamiento involuntario; igualmente la Ley 309 les faculta el reasentamiento involuntario de los pobladores de los asentamientos urbanos ubicados en áreas de riesgo.

6.2. Política de tierras

Nicaragua no tiene política de reasentamiento involuntario, ni políticas de asentamientos humanos; sin embargo, el 30 de octubre del año 2006 se aprobó el Decreto 70 – 2006 que establece el Marco General de Política de Tierras¹.

6.2.1. Principios rectores de la política de tierras

Principio de Garantía de los Derechos de Propiedad

El Estado de la República de Nicaragua, garantiza el derecho de propiedad privada de los bienes muebles e inmuebles y de los instrumentos y medios de producción, estableciendo limitaciones a este derecho, en virtud de la función social de la propiedad. Los Poderes del Estado, a través de sus respectivas competencias deben promover la seguridad jurídica y física de los derechos de propiedad privada y pública.

Principio de Integralidad y Articulación de las Políticas Públicas

La formulación e implementación de políticas y estrategias de administración y ordenamiento de la tenencia de la tierra, debe fundamentarse en la visión sistémica, enfocando las inter-relaciones entre las diferentes políticas que deben intervenir. Para tal efecto se requiere de una articulación multisectorial en el diseño e implementación de dichas estrategias, que considere ámbitos interdependientes como el ordenamiento territorial, el ordenamiento de la tenencia, el ordenamiento de la producción y de la actividad económica incentivada por sectores públicos y privados.

Principio de Eficacia y Eficiencia de los Servicios de Administración de Tierras

El Estado debe crear las condiciones para mejorar y ampliar el acceso de la población a los servicios de administración de tierras, de forma eficaz, eficiente y transparente, procurando mecanismos para la reducción de costos y tiempos de transacción; estimulando el desarrollo de los mercados de factores.

Principio de Transparencia, Probidad y Calificación en la Administración de Tierras

Los funcionarios de la administración pública, en los diferentes Poderes del Estado, deben actuar en estricto respeto y cumplimiento de la Ley. La selección y nombramiento de los funcionarios de la Administración de Tierras se hará según lo establecido en la Ley, haciendo énfasis para su calificación en los criterios de probidad, capacidad y experiencia.

Principio de Armonización y Alineamiento a los Objetivos Programáticos del País

¹ Véase: Decreto No. 70 – 2006. Marco General de Política de Tierras. La Gaceta, Diario Oficial No. 217 del 08 de noviembre de 2006.

En lo concerniente al ordenamiento de la tenencia y consolidación de derechos de propiedad de la tierra, el Estado, la Comunidad Cooperante y la Sociedad Civil, deben armonizar y alinear sus acciones, intervenciones y recursos financieros, a los objetivos programáticos de País.

Principio de Sostenibilidad Ambiental y Económica

El Estado debe procurar el equilibrio entre el uso racional de los recursos naturales y la implementación de alternativas para la sostenibilidad ambiental y económica de la población; por tanto, el Estado, la sociedad civil y demás agentes del desarrollo, deben orientarse a la búsqueda y difusión de alternativas productivas amigables con el ambiente, que apunten al aprovechamiento de las potencialidades del territorio y a la preservación de los recursos naturales para las generaciones futuras.

Principio de Prioridad del Interés Público

En la administración, uso y ordenamiento de la tenencia de la tierra, deberá primar el interés público sobre el interés individual. En casos excepcionales, cuando por utilidad pública o interés social, corresponda limitar el dominio de bienes inmuebles, se debe garantizar el apego irrestricto al debido proceso de Ley, mediante una justa compensación.

Principio de Precaución

Para la planificación y desarrollo de la actividad económica, social o de ordenamiento de la tenencia, debe enmarcarse en las normas y regulaciones ambientales establecidas, a fin de prevenir o mitigar los impactos negativos ambientales y sociales. En caso de incertidumbre sobre el riesgo, no se debe de realizar ninguna acción para tales efectos, en tanto no se activen los mecanismos locales de prevención de riesgos y de control social.

Principio de Equidad de Género

El Estado garantiza que hombres y mujeres como sujetos de derecho y agentes del desarrollo, gocen de condiciones de igualdad y equidad. Es prioridad del Estado dotar a las mujeres de las capacidades y los recursos para promover su acceso y efectivo empoderamiento de la tierra, los recursos naturales, los servicios de administración de tierras y de apoyo a la producción.

Principio de Pluralismo Social y Étnico de la Nación

Nicaragua es un país pluricultural y multiétnico. El Estado reconoce los derechos y obligaciones de las comunidades indígenas y étnicas del país a conservar sus formas de propiedad comunal sobre la tierra que actualmente ocupan, al goce, uso y disfrute de los recursos de manera coherente con la Constitución Política y leyes de la República de Nicaragua, procurando fortalecer planes y programas que tiendan a impulsar y mejorar los sistemas de producción y la conservación de los recursos naturales.

Principio de Co-responsabilidad y Participación

La conservación, uso racional y administración de la tierra, debe ser tarea conjunta y coordinada entre los diferentes niveles del Estado, el sector privado y la sociedad civil. El Estado propiciará los espacios de participación y consenso público y privado, en los diferentes ámbitos de la gestión pública, relacionados con la administración de tierras, a efectos que la sociedad en su conjunto, participe en la definición de prioridades, búsqueda de soluciones e implementación de acciones para resolver la problemática de la tierra.

6.2.2. Ejes rectores de la política de tierras

Eje Rector 1. Ordenamiento de la Tenencia y Consolidación de los Derechos de Propiedad sobre la Tierra

Apunta a proveer seguridad jurídica y física a los titulares de derechos de tierras, a través de medidas como la promoción de un proceso paulatino de ordenamiento de la tenencia y de formalización de derechos de propiedad; promover el ajuste del marco jurídico e institucional responsable de la administración de derechos de tierras, hacia objetivos de eficiencia, eficacia y transparencia. Se espera generar condiciones de estabilidad a las distintas formas de tenencia.

Eje Rector 2. Articulación de Políticas Nacionales para el Uso Productivo y Sostenible de la Tierra

El Marco General de política de Tierras integra en su contenido las políticas públicas relacionadas de una u otra manera con el recurso tierra, tales como, las políticas de fomento a la producción agropecuaria, aquellas relacionadas al ordenamiento y desarrollo del territorio, la política ambiental, la política relacionada a la gestión del riesgo y la política de población, todo ello desde el enfoque de la gobernabilidad territorial orientada a armonizar instituciones, planes, procesos, instrumentos, mecanismos e información, con el fin de permitir a los diversos actores sociales, mediante su participación activa, la solución de conflictos y búsqueda de consensos sobre la problemática del recurso tierra y su enfrentamiento.

El Marco General de Política de Tierras debe tener vínculo con el Marco General de las siguientes Políticas:

- Equidad de Género
- Política de Desarrollo Forestal
- Política de Recursos Hídricos
- Política General de Ordenamiento Territorial
- Política Fiscal y Financiera
- Política de Tierras y la Seguridad Alimentaria
- Política Nacional de Población

6.2.3. Objetivo de la política de tierras

Promover la seguridad jurídica y física de la tenencia de la tierra y los derechos de propiedad, mediante un proceso de ordenamiento de la tenencia, uso y consolidación de los derechos, que incentive el desarrollo productivo y sostenible de la tierra.

6.2.4. Lineamientos de la política de tierras

1. Institucionalización del Sistema de Administración de Tierras (SAT)
2. Crear Condiciones Legales e Institucionales en la Administración Pública para Facilitar la Formalización de los Derechos de Propiedad y la Realización Segura de las Transacciones de Tierra
3. Descentralizar los Servicios de Administración de Tierras hacia el Nivel Departamental y/o Municipal según las Capacidades y el Contexto del Territorio
4. Establecer Medidas de Garantía y Salvaguarda a los Derechos de Propiedad Pública y Privada
5. Promover Procesos de Demarcación Negociada e Incluyente de Tierras Comunales Indígenas
6. Integrar el Ordenamiento de la Tenencia de la Tierra en los Procesos de Planificación del Ordenamiento del Territorio
7. Establecer Normas y Regulaciones sobre uso Adecuado del Suelo de acuerdo a su Potencial, para la Implementación de los Programas de Ordenamiento de la Producción y de la Propiedad
8. Fortalecer la Coordinación entre Gobierno Central, Gobierno Local y Sociedad Civil, con el fin de Garantizar Estrategias de Aplicación de los Programas de Regularización de la Tenencia de l
9. Promover Mecanismos de Coordinación Interinstitucional con el fin de Asegurar la Integración del Marco General de Política de Tierras con las Políticas y Estrategias de Desarrollo Nacional y Sectorial
10. Proponer Mecanismos de Acceso al Crédito a los Hogares para la Adquisición de Tierras con fines de Vivienda y Productivas
11. Proponer Mecanismos de Acceso a la Tierra para los Hogares de más Bajos Ingresos con Fines de Vivienda y Productivos

6.2.5. Instituciones con incidencia en el Marco General de Política de Tierras

Artículo 3 del Decreto:

Las instituciones que, conforme al ámbito de sus competencias, tengan incidencia en la implementación del Marco General de Política de Tierras, deberán conformar el “Sistema de Administración de Tierras (SAT)”, el que deberá regularse en un plazo de seis meses, en cuanto a sus atribuciones, la organización y el funcionamiento; entre estas:

- Dirección de Política de Tierras y la Unidad de Planeación Estratégica del Ministerio Agropecuario y Forestal
- Intendencia de la Propiedad del Ministerio de Hacienda y Crédito Público
- Direcciones Generales de Catastro Físico y de Ordenamiento Territorial del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales
- Dirección Nacional de Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil de la Corte Suprema de Justicia
- Notaria del Estado de la Procuraduría General de la República
- Dirección General de Áreas Protegidas del Ministerio del Ambiente y Recursos Naturales
- Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal.

VII. DESCRIPCIÓN DEL PROCESO DE REASENTAMIENTO INVOLUNTARIO EN CASOS DE LA IDENTIFICACION DE RESTRICCIONES DE ACCESO

El proceso de preparación y aprobación de un posible Plan de Acción, incluye los siguientes pasos:

1. Identificación de situaciones causadas o relacionadas al Proyecto que introducen una restricción de acceso o cambio de uso de las áreas protegidas por demarcar.

Una vez analizadas todas las alternativas posibles para no realizar o evitar al mínimo la restricción de acceso o cambio de uso; e identificada la inevitabilidad de estos, se procede a preparar el Plan de Acción.

2. Sistematización de información biofísica del área

Inicialmente, partiendo que los escenarios posibles se ubican en áreas protegidas; se procede a realizar un estudio de las amenazas presentes, disponibilidad de recursos, estado de conservación de los recursos naturales y alternativas potenciales.

3. Consulta e información de posibles afectados

Se procede a realizar procesos de información y consulta con la población potencialmente afectada.

4. Levantamiento de Censo

Se realiza el Censo, para profundizar en la situación de los posibles afectados, y definir criterios de elegibilidad más específicos. Estableciendo a partir del mismo una fecha de corte para la elegibilidad de los afectados. En particular se analiza la ocupación, los usos y el acceso que será afectado por la demarcación y restricción de acceso.

5. Identificación de alternativas económicas o de sustento

Se identifica cuales alternativas u opciones económicas o de sustento que existen para los afectados en el área para que no tengan que seguir utilizando o accediendo a las áreas restringidas. Se explora la asistencia adicional requerida para que estas alternativas sean viables, en consulta con los afectados.

6. Negociación de buena fe

Apertura de proceso de negociación con los hogares o personas afectados

7. Ejecución del programa de seguimiento

Ejecutar las actividades de seguimiento y monitoreo de las actividades de traslado, comunicación, información y quejas; y de los mecanismos de elegibilidad y negociación.

VIII. CRITERIOS PARA ESTABLECER AFECTACIONES / ELEGIBILIDAD

Durante la preparación del Plan de Acción se deberá incluir la siguiente información:

- **Permanencia:** Establecer una fecha de surgimiento de los asentamientos, ocupaciones o acceso a las áreas protegidas, a partir de la cual el Proyecto puede identificar derechos que serán objeto de tratamiento. La temporalidad de la residencia debe ser definida en base a estudios técnicos, planes, y otra información disponible, así como con participación de las personas que tengan restricciones involuntarias de acceso a los recursos naturales renovables en las APs correspondientes.
- **Compatibilidad:** Identificar prácticas de uso de los recursos compatibles e incompatibles con los objetivos de conservación, que servirán de base para la determinación de las medidas viables. El Plan de Acción, si existiera un Plan de Manejo, deberá ser consistente con dicho plan, y sus medidas compatibles entre ambos.
- **Cuantificación:** Estimar los costos de reposición de las prácticas incompatibles con la conservación que deben ser reemplazadas por aquellas más compatibles. Por ejemplo, transformar un cultivo de ladera en uno de sistemas agroforestales, o un pastizal extensivo en uno más intensivo.
- **Readecuación del uso del suelo:** Identificar los casos de readecuación de usos del suelo que sean necesarias para hacer efectiva la delimitación y las subsiguientes actividades del Plan de Manejo o POAs of the APs.

IX. DESCRIPCIÓN DE MECANISMOS DE CONSULTA E INFORMACIÓN

Contenidos sobre consulta e información en el diseño del PRODEP III

El Proyecto prevé procesos de divulgación y consulta, para la demarcación de áreas protegidas: se realizan consultas y encuentros informales con poblaciones locales y otros involucrados.

X. DISPOSICIONES SOBRE SEGUIMIENTO PARTICIPATIVO

El Proyecto tiene un componente de “Gestión, Monitoreo y Evaluación del Proyecto”, el que tiene la función de monitorear y evaluar el cumplimiento de las actividades del Proyecto.

En este componente se incluye la actividad de dar seguimiento al cumplimiento de las salvaguardas, incluyendo el presente Marco de Proceso de Reasentamiento Involuntario. Dentro de la SE del PRODEP, se cuenta con especialistas Social y Ambiental, para el seguimiento integral con lo relacionado a los temas social y ambiental del Proyecto.

El seguimiento participativo está incorporado en el mismo diseño del PRODEP III; entre las actividades relacionadas con la participación comunitaria, y que pueden ser utilizadas o replicadas para el tema específico del reasentamiento:

- Asambleas Comunitarias Informativas, ACI
- Exposición Pública Catastral, EPC

- Puesto de Atención al Protagonista

El mismo mecanismo ACI, puede convertirse en Asambleas de Seguimiento comunitario colectivo, a las actividades contenidas en el Plan de Acción.

El mecanismo de EPC, igualmente podría replicarse para el tema de verificación de: elegibilidad, proceso de compensación seguido, etc.

Durante la fase de traslado, o un poco antes de la misma se puede activar un Puesto de Atención de afectados; que incorpore el mismo mecanismo de recepción de quejas y sugerencias.

En el punto de comunicación del Análisis Social, se menciona la activación de un sistema de llamadas gratuitas, el cual, en caso de afectación de restricciones de usos, debiera ser habilitado para los afectados.

ANEXOS I. DOCUMENTO: PROCEDIMIENTO DE VALUACIÓN DE PROPIEDAD EN NICARAGUA

Presentación

El presente documento tiene como objetivo principal ilustrar de manera general el procedimiento de valuación que realiza la Dirección de Catastro Fiscal en Nicaragua.

Es a partir de la publicación de la Ley que nace el proyecto denominado Catastro e Inventario de Recursos Naturales de 1967-1972, la misma Ley es un proyecto, estableciéndose un sistema de catastro único que tenía como objetivo principal el principio de equidad y la eficiencia de la tributación de la propiedad inmueble y el aprovechamiento de los Recursos Naturales, para darle cumplimiento a los objetivos del proyecto se desarrolla un catastro para identificar y valorizar las propiedades tanto urbanas como rurales, así como un inventario de los recursos naturales, incluyendo una clasificación del uso potencial de la tierra, el conocimiento de lo que el Estado posee en su territorio y la dimensión real de sus recursos son la base fundamental para lograr una administración eficiente y eficaz.

En el año 1979 se desintegró la estructura intergubernamental que había sido establecida para este proyecto. Toda la información que existía de este Catastro quedó fragmentada en las diversas dependencias estatales que integraron el sistema a excepción de INETER y CATASTRO FISCAL.

En la actualidad existen mapas y registro catastrales cuya actualización se ha venido dando en el marco de la LEY DE ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO, promulgada el 21 de enero de 1971; en esta ley se decretó la obligatoriedad de las personas naturales y jurídicas de obtener un certificado catastral para todo contrato, que consta en un documento público y que se refiere al traspaso total o parcial de bienes inmuebles.

Catastro consiste básicamente en medir, analizar y procesar la información sobre la propiedad urbana y rural hasta convertirla en un mapa catastral asociado a una base de datos, la Dirección de Catastro Fiscal se rige por la Ley No.509 y su Reglamento.

En síntesis, la Dirección de Catastro Fiscal, es el único ente regulador encargado de realizar y extender avalúos catastrales de bienes muebles e inmuebles, para el pago de impuestos, así como para fines de indemnización y permutas, basados en el Decreto 36-91.

1. Proceso de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos: La valuación de los inmuebles urbanos se dividen en dos grandes grupos:

- Terrenos
- Estructuras

1.1 Proceso de Valuación: Los terrenos localizados geográficamente en Zona Central, Intermedia, y Periférica, se aplicará el siguiente sistema de valoración:

1.1.1 Zona Central: Cuya área no exceda de 500 m², se aplicará en forma directa el valor unitario por m² que aparece en las tablas catastrales vigentes. Si el área excede de los 500 m², se deducirá un 20% al valor unitario. Para ello, se multiplicará el valor unitario por el factor .80 y el resultado se multiplicará por el área respectiva para obtener el Valor Catastral del Terreno.

1.1.2 Zona Intermedia: Para áreas comprendidas entre 500 m² hasta los 7.050 m² (Una manzana), se aplicará el factor del .70 al valor unitario existente en las Tablas Catastrales. Tendrá el mismo tratamiento que la zona central.

1.1.3 Zona Periférica: Para áreas mayores de 7.050 m² (una manzana), se aplicarán los siguientes factores:

1.1.3.1 Para áreas menores de 500m², se aplicará el valor unitario de la zona periférica existente en tablas catastrales en forma directa.

1.1.3.2 Para áreas mayores de 500m² y hasta 7,050m² se aplicará el valor unitario existente en tablas catastrales multiplicado por el factor .70

1.1.3.3 Para terrenos con áreas mayores de 7,050m² y hasta 2 manzanas se aplicará el valor unitario existente en Tablas Catastrales multiplicado por el factor .33

1.1.3.4 Para terrenos ubicados en la zona periférica de una ciudad y que posea servicios públicos o tengan influencia urbana, se efectuará un quiebre de valores en la forma siguiente:

a.- Para el área con frente a la calle y hasta una profundidad de 50Mt se aplicará el valor unitario existente en tablas catastrales multiplicado por el factor respectivo según el área resultante.

b.- Para el área remanente se aplicara el valor unitario de la zona periférica multiplicado por el factor .33

c.- A los terrenos que estén bordeados por cauces que no tengan revestimiento ni la protección lateral correspondiente (malla ciclón o muros) se les aplicará el valor unitario correspondiente conforme Tablas Catastrales multiplicado por el factor .33

d.- A los terrenos que estén bordeados por cauces revestidos y que posean la protección lateral correspondiente, se les aplicará el valor unitario respectivo en forma directa, pero aplicando factores según el área respectiva.

e.- A los terrenos localizados en cualquiera de las zonas en que se encuentren y posean una topografía inclinada se les aplicara el valor unitario que le corresponda pero multiplicados por el factor .80. Además, dependiendo del área, se deberá tomar en cuenta el factor según acápite 5.1.1-5.1.3

f.- A los terrenos con topografía quebrada se aplicará el factor .70 hasta el .50, conforme el sano criterio del valuador

g.- Para terrenos internos que no posean salidas a calles, se le aplicará el valor unitario del frente de la calle respectiva, pero se deberá aplicar un factor del .50 por ser lote interno sobre un terreno urbano

Metodología General

El procedimiento práctico para la valoración catastral de las Estructuras Urbanas y sus Anexos para fines de Transmisión, Permuta, Legales, Herencia y otras es la siguiente:

1.- Recepción y análisis de documentos presentado por los contribuyentes, o en su caso la Oficina de Cuantificación de Indemnización ante los analistas de la Dirección de Catastro Fiscal, cumpliendo los requisitos establecidos para tales fines.

2.- Una vez que se recibieron y analizaron los documentos (cumple con los requisitos), se verifica la tarjeta ya sea rural o urbana con el departamento de Registro de Catastro Fiscal, con el objetivo de: Verificar antecedentes que lleva Catastro Fiscal sobre la propiedad, el objeto de la verificación es para constatar los datos registrales y catastrales, garantizando de esta manera la tenencia de la propiedad.

3.- Posterior al análisis de las tarjetas, el departamento de recepción y análisis coordina con el departamento de bienes inmuebles para que este designe a un técnico valuator, quien será la persona encargada de llevar a efecto la inspección in-situ, en este caso bajo el principio de equidad e igualdad la inspección in situ como todos los procedimientos que hemos venido detallando se efectúa tanto para los contribuyentes que son sujetos del pago del impuesto como las personas que serán indemnizadas por el estado; previo a la inspección se verifica el número catastral en el mapa y poder ubicar con exactitud la propiedad que se inspeccionará. Una vez ubicados en la propiedad y si existen estructuras, éstas se medirán perimetralmente con el fin de obtener el área techada de construcción.

4.- A medida que se vayan haciendo las medidas perimetrales, nos encontraremos algunas áreas que no están cubiertas por techos y por el uso de esta parte construida, se podrá determinar si es un porche o un garaje. Una vez que se hayan medido todas las Estructuras, se procederá al llenado de las casillas de las tarjetas catastrales correspondientes, conforme las Tablas de Especificaciones Básicas, las que darán origen a las clasificaciones y calidades que posee cada Estructura, cada Anexo o cada Adicional, se hará un diagrama de valuación el cual es un gráfico que se plasma en la tarjeta catastral, plasmando las medidas perimetrales de las paredes exteriores de una estructura para calcular el área construida.

Cuando hablamos de La clasificación se refiere al material estructural usado en las construcciones y se identificará con una letra, por ejemplo B; la que corresponde a Bloque y la calidad es la categoría de la Estructura y se identificará con un No (colocado a la derecha de la clase), por ejemplo B3. Ambos elementos nos indicarán el costo Básico Unitario que deberá ser aplicado a cada Construcción o Anexo.

5.- Una vez obtenidas las áreas de las Estructuras y Anexos, así como la clasificación y la categoría de la construcción, se buscará en las tablas de costos básicos unitarios el valor unitario básico correspondiente. A este se le aplicarán los factores para encontrar el costo básico Modificado. Este se multiplicará por el área de las Estructuras y al resultado se le sumará el valor total de los detalles adicionales para así obtener el valor total de las

estructuras existentes en el terreno. Este total se conoce como Costo de Reemplazo Nuevo, o sea cuánto costaría construir en este momento dichas estructuras. Posteriormente, si tenemos el año de construcción de estas Estructuras, se buscará en las tablas de depreciación y el porcentaje resultante se multiplicará por el Costo de Reemplazo Nuevo para obtener el Valor Catastral Depreciado de esta estructura.

6.- Al valor Depreciado de las Estructuras se le sumará el valor del terreno con lo cual se llegará finalmente al valor total de la propiedad.

7.- Todo lo referente al valor total de la propiedad se deberá complementar con los datos de tenencia (datos registrales) nombre y dirección del propietario, localización exacta de la propiedad. Si es zona delineada catastralmente, plasmaremos el Número Catastral asignado por Catastro Físico para la parcela.

8.- Una vez efectuado todos los procedimientos detallados anteriormente se procede a otorgar el avalúo catastral que es el producto final obtenido.

Tablas de Clasificación

Existen 38 tipos de tablas, las cuales son utilizadas por los técnicos valuadores para la aplicación de valor unitario catastrales, todas se utilizan, ya que cada valoración es única y con peculiaridades propias las que son enmarcadas en cada una de las tablas de valores.

1. Tabla de Costos Unitarios por metro cuadrado para viviendas residenciales
2. Tabla de Costos Unitarios por metro cuadrado de construcción con nuevos materiales
3. Costos Unitarios de Estructuras Rurales
4. Costos Adicionales Residenciales (Costo Unitario para verja por metro cuadrado)
5. Costos Básicos Unitarios para bodega /Costo unitario para verjas para verjas de bodega por metro cuadrado.
6. Costo de Tabla con techo de Zinc
7. Costo de tabla con techo de barro
8. Costo de tabla con techo de asbesto cemento
9. Detalles adicionales de porches y balcones
10. Semigarajes
11. Garajes
12. Costos unitarios para pisos o pavimentos
13. Costos unitarios para enchapes

14. Costos unitarios para estructuras adicionales
15. Costos básicos unitarios para accesorias rurales
16. Costos básicos unitarios para accesorias rurales y gasolinera
17. Tabla de valores unitarios para terrenos urbanos del Departamento de Managua (Barrios)
18. Unitarios para terrenos con influencia comercial en la ciudad de Managua
19. Tabla de valores unitarios para terrenos en centro comercial Managua
20. Tabla de Municipios y zonas aledañas a la ciudad de Managua
21. Tabla de valores para terrenos en las colonias y villas de Managua
22. Tablas de valores para tierras rurales en Manzana (Sectores de Managua)
23. Tabla de valores para terrenos urbanos (sector cementerio)
24. Tabla de valores para terrenos urbanos en los departamentos de la Región.
25. Tabla de valores para terrenos en Balnearios de Nicaragua.
26. Tabla de Valores unitarios para tierras rurales de los departamentos
27. Tabla de valores unitarios para Bosques de Madera Preciosas y comunes.
28. Tabla de valores unitarios para pastos sin infraestructura.
29. Tabla de valores unitarios para cultivos perennes.
30. Tabla de factores por modificación de área.
31. Tabla de porcentajes por participación de elementos.
32. Tabla de especificaciones básicas de estructura.
33. Tabla de simbología de elementos estructurales.
34. Tabla de depreciación normal de estructuras.
35. Tabla de códigos de uso de las estructuras.
36. Tabla de conversiones y equivalencias.
37. Tabla de fórmulas geométricas para cálculo.

Valor Depreciado

En materia de bienes inmuebles existen tres tipos de Depreciación como son:

5.1 Deterioro Físico: En este caso se da por el uso, por lo general se requiere que se haga reposición del mismo o mantenimiento. Por ejemplo: ventanas defectuosas, lámparas fundidas y en malas condiciones, paredes agrietadas o carcomidas etc.

Se relaciona con la reserva para reposición de equipo y ciertas porciones de la estructura que aun cuando están funcionando bien, por su naturaleza tienen una vida más corta que la de la estructura. Ejemplo: Puertas y ventanas de madera corriente en casas donde la construcción es de concreto, techos de zinc y otros como cocina calentadores, aires acondicionados, esto cuando forman parte integral del bien.

5.2 Obsolescencia Funcional: Es la pérdida de valor que tiene una estructura que es originada por deficiencias funcionales.

Puede ser: Curable e Incurable, la primera se elimina con un costo que se añada a la propiedad igual o mayor al gasto a efectuarse; por ejemplo la falta de conexión de 110 o 220 voltios. Y la segunda difiere de la primera ya que en esta se incurre en gastos mayores que el valor que añade a la propiedad en obviar la deficiencia, por ejemplo la tubería de agua potable que va empotrada es muy pequeña u obsoleta, paredes demasiadas anchas, baños cercanos a la sala, etc.

5.3 Obsolescencia Económica: Este tipo de depreciación se diferencia de los anteriores ya que se presenta una disminución del valor permanente de cambios económicos o el uso inadecuado de la tierra por ejemplo:

- Una estructura residencial ubicada en un solar, cuyo mejor uso es comercial
- Descenso en el valor de un área residencia, porque surge al lado de ella un asentamiento o arrabal.
- Merma en valor porque existe un cafetín frente a la propiedad con una roconola a todo volumen durante todo el día y la noche, la intensidad de los sonidos se mide a través de un aparato llamado decibelímetro y a través de una unidad de medida llamada decibel y se considera que el nivel óptimo para el oído humano oscila entre 15 y 30 decibeles y cuando estos rebasan los 60 decibeles se inician los daños en la salud
- La obsolescencia económica se considera incurable, pues los factores que causan disminución en el valor están fuera de la estructura.

Método para Estimar la Depreciación: Existen dos métodos para estimar la Depreciación que son:

- Método de Línea Recta
- Merma en Valor a base de un por ciento fijo del valor residual de la estructura.

En ambos casos se basan en la vida estimada de la propiedad y la depreciación varia considerablemente, la aplicación será apropiada cuando se use la edad efectiva.

5. Ficha Predial

5.1 Llenado

- Se plasman los datos registrales como finca, tomo, folio, asiento. Datos catastrales como: dirección de la propiedad, nombres y apellidos del vendedor (es) y comprador (es), datos específicos de la escritura de compraventa (nombre del notario que realizo la escritura, número y fecha de escritura, valor enajenado Y número de constancia de certificado catastral, el cual es emitido por el Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales INETER (INETER es el que proporciona el numero catastral de la propiedad y el área del terreno, La Dirección de Catastro Fiscal no puede crear Números Catastrales ni establecer áreas de terreno, catastro fiscal únicamente puede establecer áreas de estructura.)
- Se establecen las características de la vecindad
- Topografía
- Dirección tradicional
- Identificación de la Propiedad a valorar
- Uso
- Destino
- Descripción de edificaciones

6.- Valuación de Bienes Inmuebles Rurales

Determinación del Valor Base para Terrenos Rurales

Definición catastral: “Son terrenos rurales o terrenos rústicos aquellos que se encuentran localizados fuera de las zonas urbanas o zonas sub-urbanas”

Catastralmente están formados por dos (2) grandes grupos divididos por el uso:

- a) Terrenos Agrícolas (Huertas)
- b) Terrenos Pecuarios (Potreros)

07.- Procedimiento para la Valoración de Terrenos Agrícolas

Los terrenos agrícolas o terrenos con uso de huertas se dividen catastralmente en tres sub-grupos que se identifican de la siguiente manera:

7.1 H1: Esta clasificación corresponde a aquellos terrenos localizados frente a carreteras con topografía llana, ya sean pavimentadas, adoquinadas o macadamizadas. Su explotación principal consiste en cultivo de granos básicos, algodón, ajonjolí, caña de azúcar y otros cultivos perennales, tales como frijol de soya, café, etc.

7.2 H2: Se encuentran localizados entre el área que esté ubicada frente a carretera y el área que está en la profundidad de la propiedad. En algunos casos las áreas pueden

dividirse en A1, A2, y A3 y en base a estas sub-divisiones se deben aplicar los valores unitarios correspondientes conforme las Tablas catastrales.

7.3 H3: Corresponde a terrenos localizados en la profundidad de la propiedad.

Tanto en el H2 y H3 se pueden cultivar los mismos productos indicados para terrenos H1

7.4 De los tipos de terrenos agrícolas clasificados anteriormente debe tomarse muy en cuenta la topografía y la accesibilidad, particularmente en los terrenos H2 y H3.

Procedimientos para la Valoración de Terrenos Pecuarios

Se identifican catastralmente con los siguientes símbolos:

P1: Son terrenos localizados frente a carreteras con topografía llana, ya sean pavimentadas, adoquinadas o macadamizadas. Solo se valora la tierra. Su explotación principal son pastos mejorados o pastos naturales.

En los indicadores de mercado que se plasman en valores unitarios por manzana ya van incluidos los pastos.

P2: Están localizadas entre el área ubicada frente a la carretera una parte y el resto del área en la profundidad de la propiedad. En algunos casos las áreas pueden dividirse en A1, A2, y A3 y en base a estas sub-divisiones se deben aplicar los valores unitarios correspondientes.

P3: Están localizadas en la profundidad de la propiedad. En estos casos se valoran pastizales naturales, granos básicos tales como frijoles, maíz y forestal (bosques)

Los tipos de terrenos pecuarios clasificados anteriormente debe tomarse muy en cuenta la topografía, al igual que en los terrenos agrícolas se aplicarán dos factores, tomando en cuenta que la topografía sea inclinada se aplicará el factor .80 y si es quebrado se aplicará el factor .70 en ambos casos al valor unitario respectivo.

09.- CAPACIDAD PRODUCTIVA DE LA TIERRA: La capacidad productiva de la tierra se designa según corresponda por sub-clases que indican si la calidad del terreno es: superior, buena, regular o mala para tierras de cultivos; para terrenos dedicados a pastos o bosques buena regular o mala; y solamente una calidad para terrenos inservibles o improductivos

10.- DESCRIPCION DE LOS GRUPOS DE SUELOS: La forma de clasificación de los terrenos que se dedican a la agricultura dependerá del uso a que están sometidos los suelos. Tenemos una clasificación de 8 clases de suelo que son:

- Clase I Suelos profundos, textura media planos o semi planos, 0-3% de pendiente se pueden realizar actividades agrícolas y pecuarias sin limitación.
- Clase II Pendiente de 3-8%, leves limitaciones para las actividades agrícolas o pecuarias, textura moderadamente fina, se necesitan algunas prácticas de conservación de suelos.

- Clase III Pendiente de 9-15%, Presentan limitaciones moderadas, para establecer cultivos anuales se necesitan practicas de conservación de suelo y agua.

- Clase IV Pendiente de 15-30% existen limitaciones fuertes se restringe su uso a vegetación semi-permanente o permanente cultivos anuales solamente con prácticas de conservación de suelos y agua.
- Clase V Pendiente de 30-60% severas limitaciones para cultivos anuales su uso se restringe a pastoreo o bosque.
- Clase VI Pendiente escarpada de 60-75% utilizadas para producción forestal cultivos permanentes como frutales, sistemas agroforestales como: café, cacao, se requieren practicas de conservación de suelo y agua.
- Clase VII Fuertemente escarpado más de 75% de pendiente severas limitación es solo se permite manejo forestal.
- Clase VIII Limitaciones agropecuaria o forestal tienen utilidad solo como Zona preservación de flora y fauna, áreas de recarga acuífera, reserva genética y belleza escénica.

Existen en nuestro país cuatro usos principales a los que están sometidas nuestras tierras agrícolas a saber: terrenos cultivables, terrenos para pastos, terrenos para bosques y terrenos inservibles.

Valuación de los Cultivos

11.1 En el ámbito rural se encontrarán algunos cultivos que son de periodos explotables por tres o más años. Estos cultivos son denominados como Cultivos Perennes, siendo los principales:

1. El Café en sus tres tipos de cultivo: Técnico, Semi-técnico y Tradicional
2. La caña de Azúcar en sus dos tipos de cultivo: Secano y de Riego
3. Los Cítricos (Limones, Naranjas, etc.) y el mango
4. El Banano: de Exportación y Tradicional
5. La piña
6. Palma Africana etc.

11.2 Una vez valorados los Cultivos Perennes, se sumarán al valor de la tierra más el valor de la Estructura para así obtener el Valor Total de la Propiedad.

11.3 El último rubro a valorar será el de la Maquinaria Fija que exista en un terreno rural y que, una vez valorada, deberá ser agregada a los tres elementos anteriores con el fin de obtener el valor total definitivo de la propiedad rural.

Hasta aquí el procedimiento practico para la valoración Catastral de Bienes Inmuebles.

Marco Jurídico

Marco Jurídico de Catastro Fiscal

Catastro Fiscal está regulado por las siguientes normas jurídicas:

Ley No.509 Ley General de Catastro Nacional, publicada en la gaceta No.11 del 17.01.05”

“Reglamento de la Ley General de Catastro Nacional (Ley No.509)

Decreto 62-2005, publicado en la Gaceta No.176 del 09.09.05

Ley No.290 “Organización, competencias y procedimientos del Poder Ejecutivo y su reglamento.

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

Ambas normas sostienen que “El Catastro Fiscal valora bienes muebles e inmuebles para fines tributarios, aplicando el manual de valuación, tablas de valores y costos unitarios catastrales determinados para ese fin. Coordina la Comisión Nacional de Catastro Fiscal (CNC) y presta asesoría a las municipalidades en materia de valuación de bienes”.

El Decreto para el pago del 1% sobre el impuesto sobre la renta por la compra de bienes muebles e inmuebles.

Ley de equidad Fiscal y su reglamento