

**UNIVERSIAD NACIONAL AUTONOMA DE NICARAGUA
UNAN – LEON
FACULTAD DE CIENCIAS**

DIPLOMADO EN ADMINISTRACION DEL TERRITORIO RURAL

PROYECTO DE LEGALIZACION DE ASENTAMIENTO LOS CEDROS

**UBICACIÓN : KM. 28 1/2 ,CARRETERA VIEJA A LEON, MUNICIPIO VILLA EL
CARMEN, DEPARTAMENTO DE MANAGUA.**

TIPO DE P ROYECTO : SOCIAL

PLAZO DE EJECUCION : 1 AÑO

COSTO : \$ 9555.35

PRESENTADO POR : JUAN CARLOS FERRUFINO QUIROZ

TUTORIA DE : Mcs. ROLANDO MARTINEZ

MANAGUA, MARZO DEL 2008

INDICE DE CONTENIDO

	PAGINA
I. RESUMEN DEL PROYECTO	3
II. ANTECEDENTES	4
III. JUSTIFICACION.....	5
IV. OBJETIVOS	6
V. RESULTADOS ESPERADOS	7
VI. UBICACIÓN DEL PROYECTO	7
VII. POBLACION BENEFICIARIA	8
VIII. IMPACTO DEL PROYECTO	9
IX. DESCRIPCION DEL PROYECTO	10
X. MANO DE OBRA	16
XI. PRESUPUESTO	17
XII. FINANCIAMIENTO	19
XIII. ASPECTOS ORGANIZATIVOS Y ADMINISTRATIVOS	19
XIV. CRONOGRAMA DE EJECUCION	21

I. - RESUMEN DEL PROYECTO.

El presente documento es una propuesta de Legalización de lotes y viviendas en un asentamiento poblacional que beneficiaría a 170 familias rurales, y que se halla ubicado entre los kms. 28 y 29 de la carretera vieja a León, en la comarca Los Cedros del municipio Villa El Carmen, en el departamento de Managua. Desde el punto de vista geodésico la zona se ubica entre las coordenadas 12° 4' 00'' de latitud norte y 86° 28' 00'' de longitud oeste. En dicho lugar se ubicaron a esta cantidad de familias en el año 1985 en igual cantidad de lotes y viviendas que fueron construidas gracias a un proyecto habitacional promovido por lo que en ese momento era el MINVAH (Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos), con la salvedad que se construyó sobre una propiedad intervenida pero que no se agotó el trámite de ley para trasladarlo a favor del Estado de Nicaragua, en consecuencia no fue posible legalizar los lotes a nombre de l@s beneficiar@s de los mismos. En consideración a este detalle es que se plantea la presente propuesta de legalización.

El tamaño de este proyecto tiene una cobertura importante de área por cuanto abarca un espacio territorial efectivo de 5.10 hectáreas lo cual se explica en el tamaño de los lotes que observan un área promedio de 300 metros cuadrados en cada uno de los cuales yace una vivienda de 45 metros cuadrados.

En total se estima que los costos de legalizar a estas familias ascienden a unos \$ 9555.35 (Nueve mil quinientos cincuenta y cinco dólares americanos con treinta y cinco centavos), con acciones que van desde legalizar la propiedad a favor del estado de Nicaragua, pasando por la medición de los lotes y su aprobación por catastro físico de Ineter , luego tramitar los títulos para cada familia e inscribirlos en el respectivo registro departamental de Managua para concluir con la entrega de los mismos al grupo meta, acción prevista para el segundo trimestre del año 2009.

Otro de los beneficiarios resultantes de la ejecución de este proyecto será la municipalidad de Villa El Carmen quien tendría beneficios económicos en concepto de la recaudación del impuesto del 1% sobre bienes inmuebles (IBI) y se estima que los ingresos anuales estarían por el orden de los \$ 3689.00 (Tres mil seiscientos ochenta y nueve dólares netos).

II. - ANTECEDENTES.

A fin de continuar trabajando en el impulso de una política de estrategia integral de desarrollo para el sector rural, el gobierno de Nicaragua a través de La Intendencia de La Propiedad, ha venido trabajando en la formulación y ejecución de varios proyectos de titulación en el área rural tanto para fines productivos como de carácter domiciliario. En este contexto podemos mencionar como hechos más recientes el proyecto de titulación rural en Waslala, proyecto de Nueva Guinea tanto la parte rural como de las colonias del municipio (área urbana), El Rama, Río San Juan y otros. Cabe destacar que en este esfuerzo se ha contado con el apoyo de La Asociación Internacional de Fomento del Banco Mundial y como objetivo central se plantea mejorar la seguridad en la tenencia de la tierra.

En el marco del programa de ordenamiento de la propiedad agraria en Nicaragua, La Intendencia de La Propiedad, se propone continuar con los planes de titulación rural y urbana, lo cual tiene sus antecedentes en la histórica demanda de tierras promovida por millares de familias rurales en nuestro país desde los años 60, lo que ha obligado a los distintos gobiernos a promulgar leyes, decretos y programas que condujeran a distensionar el estado de demanda en el acceso a la tierra.

El caso que nos ocupa tiene su punto de partida alrededor del año 1984 cuando el entonces Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos (MINVAH) formuló y ejecutó un proyecto habitacional para 170 familias en el criterio de beneficiar a trabajadores de la extinta empresa azucarera Julio Buitrago Urroz, históricamente llamado ingenio Montelimar. El caso es que en 1985 las familias fueron ubicadas en las viviendas sin que previamente se hubiese legalizado la propiedad matriz a favor del Estado de La República de Nicaragua y solamente se declaró una intervención la que se materializó a través del Ministerio de la Vivienda antes mencionado. En tal circunstancia no era posible desde el punto de vista legal que a los beneficiarios se les tramitara sus respectivos títulos de propiedad. No obstante, a este momento ya existe un avanzado proceso de indemnización de propietarios de la finca que nos ocupa, gestiones que han sido canalizadas por La Intendencia de La Propiedad a través de sus instancias especializadas en la materia, en función de concluir con el proceso de traslado de la misma a favor del Estado de la República de Nicaragua. Es sobre la base de esta premisa que se está planteando la presente propuesta de proyecto de legalización.

III. -- JUSTIFICACION DE LA INTERVENCIÓN.

Hay tres razones básicas que motivan la necesidad de proceder en búsqueda de la solución a la presente demanda de legalización de propiedad

1. La Intendencia de La Propiedad como instancia del poder ejecutivo tiene la misión estratégica de trabajar de manera sostenida en el ordenamiento de la propiedad urbana y rural en nuestro país, habida cuenta de la imperiosa necesidad de contribuir en la creación de condiciones para la estabilidad social que la nación requiere de forma tal que permita avanzar en la solución de los urgentes problemas sociales y económicos que demandan respuestas concretas y con una visión de largo plazo.
2. En el año 1985 el extinto Ministerio de La Vivienda y Asentamientos Humanos, realizó un proceso de asignación de lotes y viviendas a las 170 familias ya referidas sin ningún documento que los acreditara con derechos de propiedad y dominio, excepto la Solvencia de Revisión y Disposición que en 1996 les fuera entregada a cierta cantidad de familias, la cual es un antecedente de rigor para legalización definitiva, aunque hasta el día de hoy al final solamente ha sido útil para efectos de respaldar el Derecho de Posesión sobre el lote y el uso y disfrute de la vivienda. Esta situación obviamente mantiene en un estado de incertidumbre legal a esta población privándoles del derecho propiedad y dominio sobre dichos bienes, a los cuales deben acceder de acuerdo al art. N° 1 de las leyes 85 y 86 referidas a la transmisión de viviendas y lotes, respectivamente.
3. En tercer término las familias motivo de la presente propuesta de intervención se han visto limitadas en sus posibilidades de realizar mejoras en las viviendas asignadas de manera tal que les permita acceder a mejores condiciones de vida en correspondencia al artículo 64 de nuestra constitución política.

IV. – OBJETIVOS.

➤ **Objetivo general.**

Asegurar los derechos de propiedad y dominio sobre 170 lotes y viviendas para igual cantidad de familias del Asentamiento Los Cedros, mediante la entrega a éstas de los respectivos títulos de propiedad debidamente inscritos en el registro de la propiedad en el departamento de Managua.

➤ **Objetivos específicos.**

- ✓ Impulsar el proceso de saneamiento legal de la propiedad matriz donde se asientan las familias lo cual implicará realizar los trámites de traspaso a favor del Estado de La República de Nicaragua, para su posterior titulación a nombre de los poseedores.
- ✓ Realizar el proceso de medición de poligonal y deslinde de cada uno de los lotes que serán objeto de la respectiva legalización.
- ✓ Levantar información de campo en relación a cada una de las potenciales familias beneficiarias del presente proyecto de legalización.

V. - RESULTADOS ESPERADOS.

- Medidos, desmembrados y aprobados catastralmente la cantidad de 170 lotes domiciliarios del asentamiento Los Cedros.
- 170 familias del asentamiento Los Cedros tienen sus títulos de propiedad y dominio sobre igual cantidad de lotes domiciliarios, los cuales se encuentran debidamente inscritos en el respectivo registro público departamental de Managua.
- La totalidad de las familias beneficiarias tienen en propiedad y custodia copia de sus planos originales aprobados por catastro.
- 170 familias beneficiarias del asentamiento Los Cedros son incorporadas al universo de contribuyentes de la nación y pagan sus impuestos sobre bienes inmuebles a la alcaldía municipal de Villa El Carmen.
- Las 170 familias beneficiarias del proyecto tienen la certidumbre sobre sus lotes y viviendas lo que les brinda la oportunidad de realizar mejoras en las mismas en función de disponer de un ambiente espacial y familiar más acorde con sus necesidades.

VI. - UBICACIÓN DEL PROYECTO

El área en que se asienta la ubicación de la presente propuesta de proyecto es una planicie que se extiende de forma paralela a lo largo de la carretera Vieja a León, entre los kilómetros 28 y 29, extendiéndose unos 200 mts. lineales hacia el norte de la misma carretera, cuyas condiciones de acceso obviamente son de carácter permanente.

A modo de una ubicación más puntual la localización de la zona del proyecto corresponde a las coordenadas geodésicas 12° 4' 00'' de latitud norte y 86° 28' 00'' de longitud occidental, aproximadamente.

VII. – POBLACION BENEFICIARIA

Bajo esta perspectiva el grupo meta previsto para ser beneficiari@ de las acciones y políticas del Estado Nicaragüense en materia de propiedad mediante la incidencia y aplicación de la presente propuesta de intervención, lo constituye una población conformada por 170 familias de la comarca Los Cedros quienes se encuentran en posesión de los lotes y viviendas asignadas desde hace más de 20 años.

Esta potencial población beneficiaria obviamente estará distribuida en beneficiari@s direct@s e indirect@s y como criterio base las personas en la categoría de beneficiari@s direct@s estarán conformados principalmente por los cónyuges, en vista del interés institucional de beneficiar a quienes observan este tipo de vínculo en el marco del lineamiento de la promoción de la perspectiva de género, en el entendido de brindar a hombres y mujeres iguales oportunidades en términos de los derechos de propiedad y dominio de bienes rústicos en materia de propiedad urbana y rural. Este criterio será aplicado al margen de la naturaleza de la relación de pareja, se encuentren estas en situaciones de Hecho o estado de Derecho, con el agravante de que al momento de digitarse los nombres de cada uno en el título de propiedad, en primer lugar deberá registrarse a la mujer.

Al asumir la Intendencia de La Propiedad el lineamiento de incorporar a los cónyuges en los títulos se está yendo mas allá de lo que establece la Ley 278, (Ley de Propiedad Reformada Urbana y Rural), que en el artículo 49 reza textualmente *“Por el solo ministerio de la presente Ley, los Títulos de Reforma Agraria extendidos a nombre del jefe de familia se entenderán extendidos también a nombre del cónyuge o compañera o compañero en unión de hecho estable”*.

Al amparo de este detalle se estarían beneficiando de manera directa a un total de 340 ciudadanos y ciudadanas nicaragüenses, que pasarán a formar parte del universo de nuevos propietarios sin detrimento de que la misma pareja decida incorporar a más miembros del núcleo familiar en calidad de beneficiari@s direct@s. Mientras tanto se estima que en la categoría de beneficiari@s indirect@s habrá una población por el orden no menor de 600 personas, con lo cual de manera general habrá una aproximación al millar de ciudadan@s

nicaragüenses que gozarán de los beneficios al resolverse un problema objetivo y concretarse una respuesta a un derecho constitucional.

VIII. – IMPACTO DEL PROYECTO

Como primer aspecto a considerar en calidad de contribución producto del proyecto es el aporte que se brindará a las familias beneficiarias en función de su estabilidad social y jurídica toda vez que serán dueños de los bienes que ocupan, lo cual a su vez estimulará sino no a todas, al menos un buen % de las mismas a que realicen mejoras o ampliaciones en las viviendas ya propias, lo que obviamente les brindará un mayor confort en sus condiciones de vida. Así mismo institucionalmente se habrá dado un paso adelante en la misión de La Intendencia de La Propiedad de avanzar en la búsqueda de solución al espinoso problema de la propiedad en nuestro país.

Un segundo elemento a destacar es que la comarca Los Cedros alberga a unas 600 familias para una población aproximada de 3000 habitantes, lo que implica que el grupo meta que se beneficiará del proyecto significan alrededor del 28 % de las familias habitantes de dicha comarca, aunque en términos de población total representan aproximadamente el 11.33 % en base a la relación del N° de personas que aparecerán en calidad de beneficiari@s direct@s.

Adicionalmente hay un detalle importante explicado en el hecho de que los beneficios del proyecto trasciende a la comunidad involucrada por cuanto habrá un beneficiario con personalidad jurídica refiriéndonos a la municipalidad de Villa El Carmen quien tendría beneficios económicos en concepto de la recaudación del impuesto del 1% sobre bienes inmuebles (IBI), de donde se desprende que los ingresos anuales estarían por el orden de los \$ 3689.00 (Tres mil seiscientos ochenta y nueve dólares netos), cuyo efectivo vendrá a fortalecer los planes de gestión de dicha instancia en función de las comunidades del municipio.

IX. - DESCRIPCION DEL PROYECTO.

1. - Tamaño del proyecto. Desde el punto de vista de su alcance cuantitativo hemos mencionado que el proyecto abarca un total de 170 lotes con sus respectivas viviendas. Cada lote tiene un área promedio de 300 metros cuadrados con dimensiones medias de 10 x 30 metros lineales, lo que obviamente incluye el área de construcción básica en cada uno de ellos que cubre un total de 45 metros cuadrados . De las referencias anteriores se desprende que el tamaño global del proyecto desde el punto de vista del área representa una cobertura territorial de 51,000 metros cuadrados, equivalentes a 5.10 hectáreas.

2 - De los insumos para el proyecto. El insumo base en la gestión para la titulación de las familias asignatarias son los expedientes que deberán conformarse solo que se requiere de dos tipos de estos, uno es el correspondiente a la finca matriz y los otros son los expedientes particulares de cada uno de los interesados en la legalización. Para cada tipo de expediente se requieren de documentos legales y otros en calidad de formatos propios de La Intendencia como son los casos de los instrumentos para el levantamiento de información de la finca y de los involucrados y otros.

El expediente de la finca matriz estará conformado con la siguiente documentación :

- La Certificación Registral a favor del Estado de La República de Nicaragua.
- Constancia de datos catastrales
- Plano mosaico y memoria del levantamiento topográfico
- Archivo digital del levantamiento en CD, en formato Autocad.
- Boleta de campo de finca matriz
- Formato con datos de la finca matriz
- Listado de beneficiarios

Mientras tanto el expediente correspondiente a cada familia involucrada lo constituirán los documentos que siguen :

- Boleta del demandante
- Fotocopia de Solvencia de Revisión y Disposición
- Fotocopias de cédulas de identidad de cónyuges y demás familiares si fuera el caso
- Planos individuales originales y 2 copias con sus respectivas memorias de cálculos
- Carta solicitud firmada por los interesados
- Formato de solicitud de titulación (formato de La Intendencia)

3. - Descripción del título. EL producto por excelencia a entregar a los beneficiari@s de nuestra propuesta de proyecto es el Título de Propiedad el cual será elaborado en papel tamaño legal que será identificado mediante un código de seguridad. El cuerpo del título describirá la información concerniente al marco jurídico que lo sustenta, N° de acuerdo institucional; ubicación, área, linderos y datos registrales de la propiedad matriz; nombre de l@s beneficiari@s; área y linderos del lote a titular, adicionalmente la firma del o la titular de La Intendencia de La Propiedad y finalmente el sello institucional.

Este documento previo a la entrega a sus beneficiari@s, deberá ser inscrito en primera instancia en el Catastro Físico de INETER para efectos de la actualización catastral de la parcela a titular y posteriormente en el Registro Público del departamento de Managua, por razones de cambio de dueño. El título de manera automática otorgará a l@s beneficiari@s de manera perpetua el pleno derecho de dominio y propiedad sobre el bien titulado. Suscintamente dicho documento tiene su soporte legal en las leyes de Reforma Agraria y sus Reforma, Leyes de transmisión de Viviendas y Lotes (leyes 85 y 86) y Ley sobre La Propiedad Reformada Urbana y Rural (Ley 278).

Como detalle adicional se prevee que la entrega de este esfuerzo institucional se realice en el segundo trimestre del año 2009, tomando en consideración los trámites que deben realizarse partiendo del proceso de saneamiento legal de la propiedad matriz, medición, cálculos y elaboración de planos; tramitación del expediente y otras gestiones legales y técnicas .

4. - Tecnología del proyecto. La tecnología a utilizar estará en función de dos grandes tareas : La medición y el Proceso de producción de los títulos, cuyas actividades implican varios momentos.

4.1 - La medición :

- a) Levantamiento de campo : El alcance de la obra en esta materia es el levantamiento topográfico planimétrico de cada uno de los lotes del Asentamiento Los Cedros para cuyo efecto deberá regirse por las normativas técnicas contenidas en el documento “Estándar, Especificaciones Técnicas y Procedimientos del Catastro Nacional” que para el caso tiene definidas el INETER. Como parte de ese requerimiento técnico este levantamiento topográfico será georeferenciado lo que implica que deberá vincularse al Sistema de Coordenadas de la Red Geodésica Nacional. Para tal efecto Nicaragua cuenta con una red geodésica conformada por lo que INETER denomina Red Geodésica de Control Primario de Nicaragua, la cual fue establecida en 1996 y que consiste en 50 puntos identificados con coordenadas geodésicas y distribuidos en todo el territorio Nacional que por lo común se encuentran ubicados en los puntos más altos del país. Posteriormente en el año 1999 esta red fue densificada a través de observaciones GPS.

Previo al levantamiento el encargado de realizar el trabajo de campo hará un reconocimiento del lugar a efectos de un conocimiento preciso del perímetro de la propiedad y lotes a levantar así como para la formación de criterios para la elaboración del cronograma de trabajo.

Para el trabajo operativo de levantamiento de campo se utilizarán equipos de alta precisión ya sea mediante GPS o en su defecto con equipos Total Station.

- b) Trabajo de gabinete. Se refiere al trabajo de oficina para la bajada y el procesamiento de datos levantados en campo en función del cálculo de áreas, elaboración de derroteros y dibujo de planos, los cuales se realizarán conforme el formato digital Autocad.

4.2 - Proceso de producción de los títulos.

- a) Levantamiento de Información de campo. Se levantará información de campo de acuerdo a formatos e instrumentos (boletas) manuales diseñados para tal fin.
- b) Grabación de los títulos. Este trabajo se realizará por personal habilitado para esta labor de acuerdo al sistema computarizado que dispone la Intendencia de La Propiedad, cuya información una vez digitada pasará a formar parte de una base de datos específica.

5. – Descripción del Proceso de legalización de la propiedad. El presente proyecto de legalización demandará implementación de una serie de acciones que van desde el punto de vista legal y técnicas, las cuales se describen siguiendo en buena medida la lógica de su ejecución hasta concluir con la entrega del producto.

5.1 - Saneamiento legal. Esta tarea será precisamente la misión inaugural de todo el proceso de este proyecto y significa las distintas actividades que deberán realizarse para llevar a cabo el traspaso de la propiedad en donde se asientan los lotes y viviendas, a favor del Estado de La República de Nicaragua, a fin que la Intendencia de la Propiedad pueda quedar habilitada para hacer efectivo el trámite de la titulación a favor de los demandantes del caso. En este subproceso tendrán participación además de La Intendencia, La Procuraduría General de La República, Ineter a travez de Catastro Físico y La Corte Suprema de Justicia a travez del Registro de La Propiedad. Cabe mencionar el caso de que esta propiedad es objeto de un proceso de indemnización por lo que está pendiente resolver lo concerniente a los trámites de traspaso a favor del Estado, que gracias a una gestión expedita podrá ser resuelto en un periodo de 3 meses.

5.2 – Contratación de la medición. Resuelto el detalle anterior el siguiente paso será proceder con los trámites pertinentes para la contratación de la empresa o topógrafo en particular que deberá realizar el trabajo de medición. Para ello se procederá con la aplicación de una licitación que considerando el relativo pequeño tamaño del proyecto y

la necesidad de solamente una cuadrilla topográfica, se estima que haya una solución cuando máximo en 60 días.

5.3 - Proceso de medición. Esta es una condición técnica sine quanón para poder proceder con la continuidad del proceso de legalización y lógicamente es mediante su realización que se podrá conocer el área y colindancias de cada uno de los lotes a legalizar a cada familia, además de disponer de los planos debidamente aprobados por Ineter.

5.4 - Levantamiento de información básica de los demandantes. Es una actividad de campo mediante la cual se recopila información necesaria para la elaboración del título relativa a las generales de ley de l@s beneficiari@s direct@s, censo de los miembros de la familia para identificar a l@s beneficiari@s indirect@s, N° del lote y/o vivienda, modalidad del título y registro de linderos del lote . Para ello se utilizarán lo que en la Intendencia se denomina Boleta del Demandante y que ha sido diseñada para ese fin. Del mismo modo se levantará información de campo relativa a datos generales de la finca matriz en cuyo caso se utilizará otro instrumento preparado para ese detalle denominada Boleta de Finca Matriz. Vale aclarar que esta actividad se realizará simultáneamente a la medición solo que obviamente su ejecución será responsabilidad directa de La Intendencia.

5.5 - Aprobación de planos. Una vez elaborado los planos borradores estos pasarán a la Delegación Departamental de La Intendencia de La Propiedad en Managua quien deberá aprobarlos no desde el punto de vista topográfico sino en términos de la información que estos deberán llevar en relación a l@s beneficiari@s, numeración de los lotes y las colindancias. Resuelto este detalle los planos regresarán de nuevo a manos de la empresa contratada y esta se encargará de realizar las gestiones para la respectiva aprobación técnica por Catastro Físico de Ineter, en correspondencia a las normas técnicas del documento ya referido en el punto 4.1 de la Tecnología del Proyecto. Una vez aprobados los mismos regresarán de nuevo a la instancia topográfica, quien finalmente los hará llegar a La Intendencia y se procederá a finiquitar el contrato con la parte ejecutora de la medición.

5.6 - Preparación y conformación de los expedientes. El expediente será la síntesis de la gestión de las diferentes instancias y equipos de trabajo que participarán del proceso, cuya recepción de la distinta documentación y preparación de estos será responsabilidad de la delegación departamental de la Intendencia en Managua; dicho expediente se conformará con toda la documentación ya descrita en el punto de los insumos. No obstante previo a la organización final de la documentación y conformación de los mismos se deberá proceder con el llenado del formato Solicitud de Titulación que es el instrumento oficial que utiliza la Intendencia para registrar toda la información que se necesitará para la elaboración de cada título en lo concerniente a nombres de l@s beneficiari@s direct@s y sus generales de ley, los datos relativos al lote como N° del mismo en el plano mosaico, el área y los respectivos linderos. Los últimos documentos a preparar serán el listado de l@s beneficiari@s y el formato de finca matriz en donde se registrarán los datos generales de la propiedad matriz a partir de la cual se desmembrarán los lotes en particular. Con ello concluirá la preparación de la documentación y conformación de los 170 expedientes.

5.7 - Tramitación de los expedientes. Esta tarea ya será responsabilidad de las instancias de las oficinas centrales de la Intendencia de La Propiedad, en donde se realizarán acciones de revisión, verificación de información y ajustes pertinentes para culminar con la elaboración de los títulos. Posteriormente se dará su traslado al despacho del o la Intendente de La Propiedad para la firma y respectiva emisión de los mismos.

5.8 - Tramitación de Certificados Catastrales. El siguiente paso será la gestión ante Catastro en función de obtener el certificado correspondiente y con ello el N° de parcela catastral asignado a cada nueva propiedad a raíz del cambio de dueño de cada desmembración. Para este detalle habrá que acompañar constancia catastral de la finca matriz, plano original y memoria de cálculo de cada lote, además de fotocopia del título.

5.9 - Inscripción del título. La última acción ante instituciones coparticipantes en la gestión del proyecto será la tramitación de la inscripción de los títulos en el Registro de la Propiedad en Managua, para lo cual se acompañará título original de cada lote o nueva propiedad a inscribir, copia del plano y certificación registral de la finca matriz a favor del Estado de Nicaragua.

5.10 - Finalmente se culminará con la programación y realización de la entrega del producto del proyecto a sus beneficiarios que de acuerdo al cronograma de ejecución esto podría ser efectivo durante el II trimestre del año 2009.

X. – MANO DE OBRA.

Para la realización del proceso de titulación en general, como ya se ha mencionado antes, se trabajará con personal contratado y personal permanente de la Intendencia de La Propiedad.

El personal contratado estará vinculado únicamente en los trabajos de medición en cuyo caso se considera la conformación de un equipo de trabajo integrado por 3 personas, con calidades de 1 profesional en la disciplina de topografía y la colaboración de 2 personas en el rol de auxiliares en la materia.

Mientras tanto el resto del proceso será responsabilidad directa del personal de La Intendencia; en tal sentido participarán 6 personas en la ejecución de las distintas tareas del proyecto entre personal de la delegación departamental de Managua y el nivel central en operaciones y momentos distintos, cada una con roles claramente definidos y con las cualidades técnicas y experiencia que el proyecto demanda. Entre éste personal se incluyen 2 profesionales del Derecho, 1 técnico de campo, 1 experto en informática, y 2 analistas.

XI. - PRESUPUESTO

El costo total del proyecto asciende a un monto de \$ 9555.35 (Nueve mil quinientos cincuenta y cinco dólares americanos con treinta y cinco centavos). Dicho presupuesto está estructurado sobre la base de 6 rubros a saber : Documentación legal, medición, material de trabajo, viáticos, combustible y salarios. De acuerdo a esta estructura el rubro que más recursos demanda es precisamente la medición que alcanza el 71.22 % del total, siguiendo en un orden de mayor a menor pero muy distante están los salarios con un valor muy cercano al 20 %, mientras los 4 restantes rubros juntos apenas suman el 8.90 % siendo que el de menor cuantía es el material de trabajo inferior incluso al 1 %. Esto nos indica una concentración en la necesidad de fondos entre 2 rubros que juntos alcanzan el 91.10 % y que obviamente se refiere a la medición y los salarios. (Ver estructura % en siguiente página).

PRESUPUESTO DEL PROYECTO (En dólares)

Concepto	Unidad de medida	Costo unitario	Cantidad	Costo total
DOCUMENTACIÓN LEGAL :				
Certificado catastral de finca matriz	Unidad	7,95	1	7,95
Inscripción de finiquito	Unidad	7,95	1	7,95
Certificado registral de finca matriz	Unidad	6,36	1	6,36
Constancia catastral de finca matriz	Unidad	3,71	1	3,71
Certificado catastral de cada desmembración	Lote	1,59	170	270,30
Inscripción de título	Unidad	6,36	1	6,36
Subtotal				\$302,62
MEDICION :				
Proceso de contratación del servicio	Contrato	50,00		50,00
Medición y aprobación de cada lote	Lote	39,74	170	6755,80
Subtotal				6805,80
MATERIAL DE TRABAJO :				
Impresión de boletas	Boleta	0,11	170	18,00
Impresión de solicitudes	Solicitud	0,06	340	20,40
Impresión de papel de seguridad	Folios	0,11	170	18,00
Fotocopias de títulos	Folios	0,02	510	7,65
Papelería				3,63

Folders tamaño carta	Caja	4,56	2	9,12
Subtotal				76,81
VIATICOS :				
Acompañamiento a la medición	D/H	13,25	17	225,25
Organización y realización acto de titulación	D/H	13,25	1,5	19,88
Subtotal				245,13
COMBUSTIBLE (Diesel)	Galones	3,75	60	225,00
SALARIOS :				
Servicios legales	Mes	500,00	1	500,00
Servicio técnico de campo y gabinete	Mes	200,00	1	200,00
Servicio informático	Mes	200,00	1	200,00
Coordinación del proyecto	Mes	500,00	2	1000,00
Subtotal				1900,00
TOTAL				9555,35

Estructura porcentual de costos del proyecto

Rubros	Monto (\$)	%
Material de trabajo	76,81	0,80
Combustible	225,00	2,35
Viáticos	245,13	2,57
Documentación legal	302,62	3,17
Salarios	1900,00	19,88
Medición	6805,80	71,22
Total	9555,36	100,00

Es menester explicar que de acuerdo al cronograma de ejecución del proyecto se estima una duración temporal del mismo en unos 12 meses aproximadamente desde el momento en que se inicia la gestión del Saneamiento Legal hasta la entrega de títulos, sin embargo, el cálculo de los salarios se realizó sobre la base del requerimiento efectivo de ejecución en términos de días - hombres por cuanto hay factores de eficiencia en la gestión institucional que están fuera del control de La Intendencia de La Propiedad, toda vez que aquí se ven involucradas otras instituciones cuyo detalle es tomado en cuenta en la preparación del cronograma. Un segundo criterio se refiere a que el personal de la Intendencia que será

seleccionado para brindar la atención a la ejecución del proyecto, lo hará de acuerdo al requerimiento coyuntural que el mismo vaya planteando.

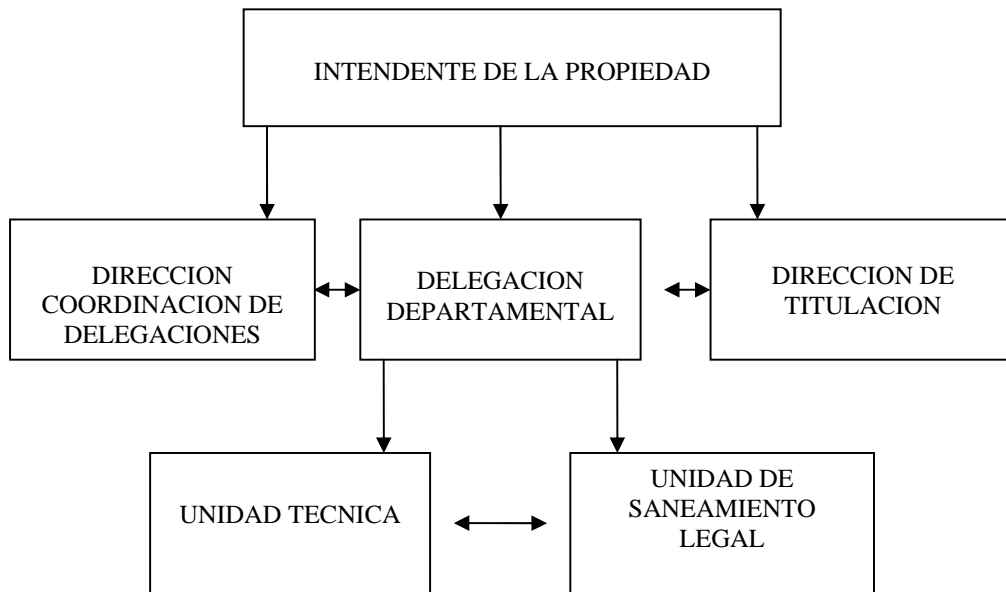
XII. – FINANCIAMIENTO

En este sentido se prevee canalizar la gestión para efectos del financiamiento a través del Proyecto de Ordenamiento de La Propiedad (PRODEP), que sin embargo la solicitud de requerimientos efectivos de fondos estaría por el orden de los \$ 7655.35 (Siete mil seis cientos cincuenta y cinco dólares con treinta y cinco centavos) monto equivalente al 80.12 % del costo total del proyecto, tomando en consideración que La Intendencia de La Propiedad aportaría lo correspondiente al rubro de salarios que representa el restante 19.88 % de los costos, gracias a la participación directa en la ejecución del proyecto de personal permanente de la misma.

XII. – ASPECTOS ORGANIZATIVOS Y ADMINISTRATIVOS DEL PROYECTO.

Al respecto se prevee la intervención de 3 instancias de La Intendencia de La Propiedad, una a nivel local en el caso de la delegación departamental y dos más del nivel central, aunque estas básicamente entrarán en operación una vez que la delegación departamental remita los expedientes listos para trámites de títulos. La delegación departamental en Managua a través de su delegado es quien tendrá la responsabilidad directa en la dirección y gestión para la ejecución del proyecto desde el inicio de su ejecución hasta la entrega de los títulos inclusive. Para la operativización del trabajo de campo y coordinación con las otras instituciones que se verán involucradas, el delegado tendrá el auxilio de 1 técnico de campo y 1 analista legal que al igual que el delegado mismo son profesionales del Derecho. Mientras tanto en el ámbito del nivel central a las dos oficinas involucradas les corresponderá la tramitación de los expedientes, en un primer momento procederán con la revisión y verificación de los mismos, a renglón seguido se enviarán a la elaboración de los títulos y posteriormente su remisión a firma y sello.

ORGANIGRAMA DEL PROYECTO



XIV. - CRONOGRAMA DE EJECUCION DEL PROYECTO

ACTIVIDADES	MESES											
	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
AÑO 2008												
Tramitación de constancia catastral de finca matriz												
Tramitación de certificado catastral de finca matriz												
Inscripción de finiquito de indemnización												
Trámite de Certificado registral de finca matriz a F/E. *												
Adquisición de materiales de trabajo												
Contratación de servicios topográficos												
Levantamiento topográfico												
Acompañamiento de la medición												
Elaboración de planos borradores												
Revisión y aprobación de planos por catastro												
AÑO 2009												
Preparación de expedientes												
Tramitación de expedientes												
Emisión y firma de títulos												
Inscripción catastral de lotes titulados												
Inscripción de títulos												
Entrega de títulos												

* F/E = A favor del Estado de La República de Nicaragua.

CONSULTAS BIBLIOGRAFICAS

MAGFOR. Marco General de Políticas de Tierras. Managua, Nicaragua. Octubre de 2006. 56 pgs.

INETER. Estándar, Especificaciones Técnicas y Procedimientos del Catastro Nacional. Septiembre de 2001. 60 pgs.

Proyecto de Ordenamiento de La Propiedad. Levantamientos topográficos para la titulación del sector reformado. Managua, Nicaragua. Junio de 2007. 35 pgs.

Intendencia de La Propiedad. Instructivo para el levantamiento de información de campo. Managua. Septiembre de 2005. 8 pgs.

Oficina de Titulación Rural. El proceso de titulación rural. Managua. Agosto del 2004. 28 pgs.

Proyecto de Ordenamiento de La Propiedad. Flujograma del proceso de titulación rural simplificado del sector reformado. Managua. Abril del 2007. 8 pgs.

Ocón, Lola. Diagnóstico sobre la gestión de las políticas públicas con perspectivas de Género, en el sector agropecuario y ambiental de Nicaragua. Managua. Noviembre de 2000. 74 pgs.

Useda, Humberto. Derecho inmobiliario y registral de la propiedad. Intendencia de La Propiedad. Managua, Nicaragua. Octubre 2005. 6 pgs.

Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Compendio Leyes de La Propiedad. Managua, Nicaragua. Año 2000. 165pgs.