



UNIVERSIDAD  
NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
NICARAGUA,  
MANAGUA  
UNAN - MANAGUA



2022 “Vamos por más victorias educativas”

Recinto Universitario Rubén Darío-RURD  
Facultad de Humanidades y Ciencias Jurídicas  
Coordinación de Trabajo Social

**Programa de Maestría en Gestión y Diseño de Proyectos Sociales**

**Trabajo de Proyecto de grado para la Obtención de Título de Máster en  
Gestión y Diseño de Proyectos Sociales**

**“Fortalecimiento al proceso Inscripción de la Propiedad en Derechos Reales, en la Zona  
Urbana del Municipio de Jinotega, departamento de Jinotega”.**

**Autor:**

**Lic. Anabell del Carmen Bolaños Raudez**

**Tutor:**

**Msc. Leonardo Danilo González Estrada**

**Managua, 05 de septiembre de 2022**



**2022: ¡Vamos por más victorias educativas!**

Managua, 05 de septiembre del año 2022.

**Doctor**

**Ramón Ignacio López García**

**Coordinador**

**Programa Maestría en Gestión y Diseño de Proyectos Sociales**

**Facultad Humanidades y Ciencias Jurídicas**

**UNAN-Managua**

Estimado Doctor López:

Reciba saludos cordiales.

Me permito presentar el trabajo realizado por la Licenciada **Anabell del Carmen Bolaños Raudez**, con carné #20818213, quien ha culminado el proceso de Tutoría, del proyecto **“Fortalecimiento al proceso Inscripción de la Propiedad en Derechos Reales, en la Zona Urbana del Municipio de Jinotega, departamento de Jinotega”**, con satisfacción. Su proyecto se encuentra listo para ser presentado ante el comité evaluativo académico asignado por la coordinación del programa a efectos de defensa.

Agradeciendo su atención, le saludo.

***Msc. Leonardo Danilo González Estrada***

Tutor Académico

Maestría en Gestión y Diseño de Proyectos Sociales

## **Agradecimientos**

**Al Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional** de nuestra Patria Libre, presidio por el Cmte Daniel Ortega y Cra. Rosario Murillo, por trabajar en la restitución de derechos y generar más oportunidades para la población de todos los sectores.

**A Juventud Sandinista 19 de Julio**, organización que ha sido una escuela permanente en mi formación como persona, profesional, como militante sandinista, por brindarme la oportunidad para cumplir mis sueños.

**A mi madre, abuela e hijo** por su comprensión y apoyo en todo este tiempo dedicado a cumplir este meta que en algún momento de mi vida sentí inalcanzable.

A mi **tutor y compañero Msc. Leonardo González**, por el tiempo dedicado, por su paciencia y apoyo brindado en aras de lograr cumplir esta meta, por motivarme a seguir mejorando.

## **Dedicatoria**

A mi abuela (mita) **Luz Marina Raudez**

A mi madre **Carmen Raudez**

A mi hijo **Kalen Amir**

A mi hermano **Elvis**

## Glosario

**BM:** Banco Mundial.

**GRUN:** Gobierno de Unidad y Reconciliación Nacional

**CSJ:** Corte Suprema de Justicia.

**DIRAC:** Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos.

**EPC:** Exposición Pública Catastral.

**IBI:** Impuesto sobre Bienes Inmuebles

**INETER:** Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales.

**INFOM:** Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal.

**INRA:** Instituto Nicaragüense de Reforma Agraria.

**IP:** Intendencia de la Propiedad.

**MHCP:** Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

**PGR:** Procuraduría General de la República

**PRODEP:** Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad.

**CF:** Catastro Físico

**DGCF:** Dirección General de Catastro Físico

**CM:** Catastro Municipal

**RPPIM:** Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil

**SIICAR:** Sistema de Información Integrado Catastro – Registro.

**SISCAT:** Sistema de Información de Catastro Municipal.

**PRINDEX:** Índice Global de Derechos de Propiedad

**EDDE:** Estrategia de divulgación educativa

**EFC:** Estrategia de fortalecimiento de capacidades

**UNAN:** Universidad Nacional Autónoma de Managua

## Resumen

El proyecto Fortalecimiento al proceso Inscripción de la Propiedad en Derechos Reales, en la Zona Urbana del Municipio de Jinotega, departamento de Jinotega, es la respuesta a una de las problemáticas a las que se enfrentan las familias del casco urbano del municipio de Jinotega, y es el desconocimiento del proceso e importancia de inscripción de la propiedad en derechos reales ante el Registro Público, lo que representa una limitante para que las familias garanticen su derecho a la seguridad jurídica de la propiedad.

Aporta al proceso de regularización y seguridad jurídica de la propiedad, a través de las coordinaciones interinstitucionales y comunitarias, que permitirán crear un equipo de asesores voluntarios que atenderán a la población.

Inicia con el Diseño Estrategia de divulgación educativa, el objetivo, que la población del casco urbano de Jinotega, conozca sobre la importancia, los procesos y los pasos para asegura su derecho a la seguridad jurídica,

Seguido por un Plan de organización y articulación interinstitucional y comunitario que permita garantizar asesorías de calidad sobre el proceso de inscripción a las familias, como tercera estrategia se implementa el fortalecimiento de capacidades a estudiantes de derecho, topógrafos, abogados, gestores.

Logrando alcanzar en un periodo de 18 meses como protagonistas directos de este proyecto a 1785 personas dueñas de parcelas aportando así a que más familias tengan acceso al derecho de la seguridad jurídica de su propiedad.

## Contenido

I. Ficha técnica .....	1
II. Identificación de la necesidad .....	2
2.1. Diagnóstico.....	5
2.2. Métodos, técnicas e instrumentos para la recolección de datos .....	7
2.2.1. Las técnicas de enfoque cualitativo .....	7
2.2.1.2. Técnicas de enfoque cuantitativas .....	9
2.3. Objetivos del diagnóstico.....	11
2.3.1. Objetivo general: .....	11
2.3.2. Objetivos específicos .....	11
2.4. Análisis y Resultados del Diagnóstico .....	11
2.4.1. Actores Involucrados .....	11
2.4.2. Tipología de estatus en la tenencia de tierra en el municipio presentes de Jinotega. .....	17
2.4.4. Causas que influyen en que la población de Jinotega no inscriba sus propiedades .....	20
2.5. Conclusiones del Diagnóstico .....	21
III. Identificación del problema.....	22
3.1. Alternativa de solución .....	24
IV. Justificación.....	25
V. Metodología aplicada al proyecto .....	29
VI. Objetivos del proyecto .....	31
6.1. Fin del proyecto.....	31
6.2. Propósito del proyecto .....	31
6.3. Indicadores principales.....	31

<b>VII. Población meta .....</b>	<b>33</b>
<b>7.1. Protagonistas Directos.....</b>	<b>33</b>
<b>7.2. Protagonistas indirectos .....</b>	<b>33</b>
<b>VIII. Resultados Esperados .....</b>	<b>34</b>
<b>IX. Principales actividades .....</b>	<b>35</b>
<b>X. Estrategia del proyecto.....</b>	<b>38</b>
<b>10.1. Metodología de ejecución del proyecto .....</b>	<b>38</b>
<b>10.2. Líneas estratégicas por resultados .....</b>	<b>39</b>
<b>XI. Elementos del Proyecto.....</b>	<b>43</b>
<b>11.1 Localización y contextualización del escenario donde se propone la intervención. ..</b>	<b>43</b>
<b>11.1.1. Macro localización .....</b>	<b>43</b>
<b>11.1.2. Micro localización .....</b>	<b>45</b>
<b>11.2. Tamaño del proyecto .....</b>	<b>47</b>
<b>11.3. Insumos, materiales y equipos.....</b>	<b>47</b>
<b>11.3.1 Recursos Humanos .....</b>	<b>47</b>
<b>11.3.2. Equipos .....</b>	<b>48</b>
<b>11.4. Tecnología e ingeniería del proyecto.....</b>	<b>49</b>
<b>11.5. Logística del proyecto .....</b>	<b>49</b>
<b>XII. Aspectos gerenciales del Proyecto.....</b>	<b>54</b>
<b>12.1. Organigrama del proyecto .....</b>	<b>54</b>
<b>XIII. Aspectos legales del proyecto.....</b>	<b>57</b>
<b>13.1. Instrumentos internacionales .....</b>	<b>58</b>
<b>13.2. Marco legislativo y pragmático nacional .....</b>	<b>59</b>
<b>XIV. Análisis de sostenibilidad del proyecto .....</b>	<b>61</b>
<b>14.1. Condiciones favorables para la ejecución del proyecto.....</b>	<b>61</b>

14.2. Sostenibilidad durante el tiempo de vida del proyecto.....	62
XV. Impacto del proyecto.....	63
XVI. Sistema de evaluación del proyecto .....	64
XVII. Presupuesto.....	66
XVIII. Bibliografía.....	69
Anexos .....	71

## Índice de Ilustraciones

<i>Ilustración 1. Tomo No. 1 Libro de Inscripciones en derechos reales (1904)</i>	17
<i>Ilustración 2: Tomo No. I Libro de Posesiones RPR (1980)</i>	18
<i>Ilustración 3. Mapa del Municipio de Jinotega</i>	43
<i>Ilustración 4. Plano zona urbana del municipio de Jinotega</i>	45
<i>Ilustración 5. Decreto Presidencial No. 27-2018</i>	71
<i>Ilustración 6. Formato de entrevista a expertos</i>	72
<i>Ilustración 7. Importancia de la Inscripción</i>	84
<i>Ilustración 8. Diapositivas de la presentación</i>	84

## Índice de Gráficos

<i>Gráfico 1. Ruta de la Propiedad</i>	12
<i>Gráfico 2. Árbol de Problema</i>	24
<i>Gráfico 3. Metodología del Proyecto</i>	30
<i>Gráfico 4. ¿Cómo obtuvo su propiedad?</i>	80
<i>Gráfico 5. ¿Cuándo adquirido su propiedad reviso el estado legal que se encontraba</i>	80
<i>Gráfico 6. ¿conoce el estado legal de su propiedad?</i>	80
<i>Gráfico 7. ¿Qué documento lo acredita como dueño?</i>	81
<i>Gráfico 8. ¿Quién realizo el proceso de inscripción?</i>	81
<i>Gráfico 9. ¿Conoce cuál es el proceso para inscribir una propiedad?</i>	81
<i>Gráfico 10. ¿Conoce las instituciones encargadas del proceso de inscripción de la propiedad?</i>	82
<i>Gráfico 11. ¿Tiene su propiedad inscrita ante el RPP?</i>	82
<i>Gráfico 12.¿Porque no ha inscrito su propiedad ante el RPP?</i>	82
<i>Gráfico 13. ¿Tiene su propiedad inscrita ante el RPP?</i>	83
<i>Gráfico 14.¿Porque no ha inscrito su propiedad ante el RPP?</i>	83

## Índice de tablas

<i>Tabla 1.Recurso Humano</i>	48
<i>Tabla 2. Equipos</i>	49
<i>Tabla 3. Logística R1</i>	50
<i>Tabla 4. Logística R2</i>	51
<i>Tabla 5. Logística R3</i>	53
<i>Tabla 6. Supuestos</i>	61
<i>Tabla 7. Sostenibilidad</i>	62
<i>Tabla 8. Presupuesto</i>	66

## I. Ficha técnica

FICHA TÉCNICA DEL PROYECTO	
<p><b>Nombre del Proyecto:</b> “Fortalecimiento al proceso Inscripción de la Propiedad en Derechos Reales, en la Zona Urbana del Municipio de Jinotega, departamento de Jinotega”.</p>	
<p><b>Descripción:</b> Proyecto integral, que aporta al proceso de regularización y seguridad jurídica de la propiedad, a través de las coordinaciones interinstitucionales y comunitarias, que permitirán crear un equipo de asesores voluntarios que atenderán a la población sumado a la implementación de estrategias de divulgación del proceso de inscripción ante el registro de la propiedad, sus pasos y requisitos.</p>	
<b>Ubicación:</b>	<b>Protagonistas Directos:</b>
Zona urbana del municipio de Jinotega, departamento de Jinotega (80 barrios)	1785 personas (1,600 dueños de parcelas, 50 abogados y gestores, 15 topógrafos, 120 estudiantes de la carreta de Licenciatura en derecho de Unan-León CUR-Jinotega)
<b>Duración del Proyecto:</b>	<b>Protagonistas Indirectos:</b>
18 meses	Propietarios de 14756 parcelas
	Canal local de televisión: Canal 48
	Radios Locales Radio Stereo Family y Radio Stereo Libre
	Inversionistas inmobiliarios
	Inversionistas nacionales
	Inversionistas extranjeros
<b>Propuesta de Ejecutores del Proyecto:</b>	<b>Costo del Proyecto:</b>
Ruta de la propiedad Jinotega (Catastro Físico Ineter, PGR, DGI, Alcaldía Municipal Jinotega, Registro Publico de la Propiedad)	UNAN León CUR \$54,674.44

## II. Identificación de la necesidad

Un informe comparativo acerca de la seguridad de la tenencia de propiedad en 140 países, que incluye 18 países latinoamericanos, entre ellos Nicaragua, proporciona datos interesantes y que aportan al análisis de la situación de la tenencia de la tierra en los países de la región latinoamericana, uno de los datos que más resaltan es que el 21% de la población latinoamericana siente inseguridad en la tenencia de la tierra (PRInDEX, 2020).

Además, revela datos como:

- La documentación formal de la posesión de la tierra y de los derechos de propiedad suele estar asociada con una mayor confianza respecto de la percepción de seguridad en comparación con los propietarios e inquilinos que no poseen ningún tipo de documentación formal (80% frente 63%). Sin embargo, esta relación es comparablemente débil en África Subsahariana, en donde la inseguridad es similar entre quienes cuentan con documentos formales (70%) y aquellos que no los tienen (65%)
- La inseguridad sobre la propiedad está fuertemente relacionada a la edad. El 24% de los jóvenes de entre 18 y 25 años sienten inseguridad sobre su propiedad, frente al 11% de las personas mayores de 65 años.
- La incertidumbre sobre la propiedad está asociada con los factores económicos en las regiones altamente desarrolladas, como en América del Norte, Europa, Australasia y zonas de Asia. Existe una clara diferencia entre los porcentajes de incertidumbre entre las personas con un ingreso cómodo que el de aquellas que tienen que subsistir con menos recursos. La falta de dinero o de otros recursos financieros también suele ser citada como motivo de la inseguridad por las personas en estas regiones.
- La percepción de inseguridad sobre la propiedad está estrechamente correlacionada con otros indicadores económicos, de Desarrollo Humano y de gobierno, incluyendo el Producto Interno Bruto (PIB), el Índice de Gobernanza Mundial (IGM), el Índice de Pobreza Multidimensional (IPM) y el Índice de Desarrollo Humano (IDD). Existe una correlación

particularmente fuerte entre la incertidumbre de propiedad y el Índice de Percepción de la Corrupción (IPC).

Según estos datos, la inseguridad que siente la población sobre la tenencia de la propiedad está basada mayormente a que no cuentan con documentos formales sobre su propiedad o por no saber el estado legal de ella, además que esta inseguridad se refleja mayormente en las personas con menos recursos económicos.

Por otra parte, se señala que a través de la historia para los países latinoamericanos la tierra es un recurso de gran importancia que cada vez más abarca un lugar específico y de relevancia en las agendas políticas nacionales de cada país, y que estos han realizado de acuerdo a su propia realidad transformaciones en sus marcos legales que regulan el acceso a la tierra, lo que permite conocer cómo se han buscado soluciones a los problemas de tenencia de la tierra, desde el aspecto legal a lo largo de la región (Mercado, 2010).

En Nicaragua, se reconocen distintas formas de tenencia de la propiedad, según la Constitución Política de Nicaragua señala en su Arto.5 el reconocimiento a las distintas formas de propiedad: "Pública, Privada, Asociativa, Cooperativa, Comunitaria, Comunal, Familiar y Mixta", que deben ser garantizadas y estimuladas sin discriminación, para producir riquezas y todas ellas dentro de su libre funcionamiento, deben cumplir una función social.

Según el Código Civil la propiedad consiste en el "derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas por las leyes". Todo individuo es libre de disponer de sus propiedades sin restricción alguna, por venta, donación, testamento o cualquiera otro título legal, En Huembes y Huembés (Nuevo Diccionario de jurisprudencia, 1971, pág. 211 y 212) se define como propietario a aquel que posea su propiedad inscrita en derechos reales, garantizando la seguridad jurídica y poseedor aquel cuyo título no esté debidamente registrado ante el RPP.

Actualmente el derecho real es la forma de tenencia de la propiedad por excelencia, ya que comprende una serie de beneficios que una persona natural, jurídica o colectiva puede ejercer sobre ella, según Díez Picazo (c, 2012), el derecho real, consiste en un poder jurídico que se practica de forma directa e inmediata, sin requerir intervención de otra persona para tal ejercicio y con eficacia absoluta sobre el bien.

Por tal razón el GRUN, viene incorporando desde el 2007 en sus planes de desarrollo humano y lucha contra la pobreza el garantizar la seguridad jurídica de la propiedad a las familias como una prioridad, a través de distintos mecanismos como los programas de titulación y el fortalecimiento al catastro nacional.

Sin embargo, existe desconocimiento en la población sobre cuál es la importancia de la inscripción de la propiedad y cuál es el proceso para realizar la inscripción de una propiedad ante el RPP, lo que provoca que exista un bajo porcentaje de propiedades inscritas, ocasionando que las familias no garanticen su derecho a la seguridad jurídica de la propiedad, una problemática muy sentida en departamento de Jinotega.

Para lograr determinar cuál es la macro zona y la micro zona de mayor afectación, se realiza un proceso de intervención que permite diagnosticar la necesidad y proponer una solución óptima de coadyuve a la mitigación del problema.

En el primer ejercicio de evaluación de las macro localizaciones para intervenir socialmente, se consideró; Opción A: municipio de Jinotega versus Opción B: municipio de San Sebastián de Yalí. Al analizar los resultados cualitativos y cuantitativos, se concluye que el sitio óptimo de macro localización del proyecto, es la opción A: municipio de Jinotega, debido a que presenta las condiciones más propicias para desarrollar el proyecto, tanto geográficas como de acceso a información y presencia de instituciones de la ruta de la propiedad

Habiendo definido como nivel de macro localización el municipio de Jinotega, se realiza la misma técnica para someter a consideración, la micro localización, teniendo como propuestas: Opción A: Zona rural de Jinotega, Opción B: Zona urbana del municipio de Jinotega, se realiza análisis de factores relevantes como los factores geográficos, socioeconómicos, institucionales, comunicación, cantidad de parcelas, zonas catastradas y parcelas aplicables a derechos reales

Al analizar los resultados se concluye que el sitio óptimo de micro localización del proyecto, es la opción A: zona urbana del municipio de Jinotega, debido a que presenta las condiciones más

propicias para desarrollar el proyecto, tanto geográficas como de acceso a información y presencia de instituciones de la ruta de la propiedad, donde se encuentran 14,756 parcelas, distribuidas en 80 barrios (alcaldía municipal de Jinotega, 2021) ya declarados zona catastrada por INETER el 30 de Noviembre 2018, lo que representa la mayor cantidad de parcelas aplicables a inscripción de derechos reales en el municipio, esto tomando en cuenta que la mayor parte del territorio rural forma parte del pueblo indígena, siendo estas propiedades no aplicables a la inscripción en derechos reales de forma individual.

## 2.1. Diagnóstico

Para el desarrollo de esta investigación diagnóstica se utilizó como base el paradigma socio-crítico, según Alvarado y García, 2008:

*“El paradigma Socio-Crítico tiene como objetivo promover las transformaciones sociales, dando respuestas a problemas específicos presentes en el seno de las comunidades, pero con la participación de sus miembros. Se fundamenta en la crítica social con un severo sentido auto reflexivo, considera que el conocimiento se construye siempre por intereses de los grupos.” (p. 190).*

En este sentido, se estudia el bajo porcentaje de propiedades inscritas en derechos reales, ante el Registro Público de la Propiedad (RPP) en la zona urbana del municipio de Jinotega, su efecto en las familias, en la economía y en el desarrollo de la ciudad, acciones implementadas por el estado, el involucramiento de la población y todos los involucrados en este proceso.

Así mismo, por estar estrechamente vinculado a diversas leyes que rigen el tema de la tenencia de la propiedad y la seguridad jurídica sobre está, se determinó seguir un enfoque de la investigación Socio – jurídico, según:

*“La Investigación Socio Jurídica estudia el derecho en la vida social, en su práctica social, en el mundo material. Las investigaciones socio jurídicas están orientadas a estudiar la condicionalidad*

*social del derecho, a los efectos de éste en la sociedad y a su eficacia como norma reguladora de relaciones sociales.”*

Debido a que el objeto de estudio tiene datos cualitativos como cuantitativos y que ambos aportan información importante para el debido análisis, el enfoque filosófico es de carácter mixto, que se define como la integración sistemática de los métodos cualitativos y cuantitativos en un solo estudio para obtener una “fotografía” más completa del fenómeno...Chen (como lo menciona Sampieri et. al 2014).

Según el Banco Mundial, la regularización de la propiedad había sido una práctica poco común en Nicaragua. En el 2004, de 1,595 hogares rurales que proporcionaron datos sobre sus propiedades en los departamentos estudiados, a través de la línea de base, solamente 522 hogares, es decir, el 25.1% del total, tenía resuelta la situación legal de su tierra, siendo los departamentos del norte del país como los Nueva Segovia, Madriz y Jinotega (**PROYECTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, 2013**), los que mostraron los menores porcentajes de regularización de la propiedad.

El departamento de Jinotega, en este caso la zona urbana del municipio de Jinotega, se caracteriza por ser una zona recientemente catastrada, con un contexto histórico, social y geográfico que ha influido en las condiciones de la forma de tenencia de la propiedad, encontrándose una gran porcentaje de propiedades en derechos de posesión, desde el 2007 ha sido prioridad del GRUN trabajar en la regularizar la propiedad, a toda la población que necesita tener la garantía de su propiedad privada, o tener un título de propiedad que preste toda la seguridad y garantías jurídicas a las familias.

De lo anterior se consideran los datos con los cuales se tiene la base del estatus jurídico de la tenencia de la propiedad en la zona urbana del municipio de Jinotega, identificando las causas que influyen en que la población no inscriba sus propiedades en derechos reales y el nivel de conocimiento de la población en cuanto al proceso y la importancia, pasos y requisitos para la inscripción de la propiedad y las instituciones encargadas de este proceso.

## 2.2. Métodos, técnicas e instrumentos para la recolección de datos

### 2.2.1. Las técnicas de enfoque cualitativo

Para conocer datos de experiencia, descripción y entendimiento propio de las personas en relación a los procesos de inscripción se utilizaron las siguientes técnicas:

- **Entrevistas Cualitativa**, de acuerdo a Savin-Banden y Major (2013) & King y Horrocks, (2010) expresan que la entrevista cualitativa es más íntima, flexible y abierta que la cuantitativa, por tal razón, forman parte de las técnicas más usadas, debido a que permiten obtener información más detallada. (como citó en Hernández, Fernández Collado & Baptista, 2014)

Las entrevistas aplicadas fueron de tipo cualitativas y semiestructurada (Ver **Anexo No.1**), dirigidas a involucrados en el proceso de inscripción de la propiedad, con base a los Arto. 4 y arto. 6 de la ley No. 509, (Ley general de Catastro):

Cuyos criterios de inclusión de la muestra por conveniencia son:

- Técnico de delegación de Catastro Físico Jinotega
  - Responsable de Catastro de alcaldía Municipal de Jinotega
  - Registrador Departamental del Registro Público de la Propiedad
  - Procuradora Departamental de PGR
  - Administradora de Rentas Jinotega
- 
- **Observación no participante**, es un instrumento necesario para la recolección de datos cualitativos necesarios y que aporta información valiosa que enriquece el diagnóstico del presente problema sobre la inscripción de la propiedad, Hernández, Fernández Collado & Baptista (2014) afirman, “Observación cualitativa No es mera contemplación (“sentarse a ver el mundo y tomar notas”); implica un análisis profundo en situaciones sociales y mantener un papel activo, así como una reflexión permanente. Estar atento a los detalles, sucesos, eventos e interacciones” (p.399). para esta etapa se requiere ser reflexivo y flexible, estar atento y saber escuchar.

Este instrumento fue aplicado en el área de recepción del RPP, área de recepción de CFJ, área de recepción de CM, en horarios de 9 am a 12 m. debido a que es el horario de más concurrencia de usuarios y son los espacios donde se atiende al usuario.

En este instrumento se establecieron los siguientes criterios observables:

- tipo de usuario que realiza los tramites
  - información visible que oriente al usuario
  - existencia de un área de asesoría a usuarios
- **Revisión documental** o revisión literaria según Hernández et al., (2014) expresa que es el “paso de la investigación que consiste en detectar, consultar, y obtener la bibliografía y otros materiales útiles para los propósitos del estudio, de los cuales se extrae y recopila la información relevante y necesaria para el problema de investigación.”

Con esta técnica se revisaron: Datos estadísticos del RPP y Datos estadísticos de Catastro Municipal de la Alcaldía Municipal de Jinotega

- **Análisis exegético (interpretación de la norma):** La presente técnica es de orden jurídico, que implica la selección, análisis, interpretación y sistematización de la norma jurídica para describir un problema de naturaleza jurídica. De acuerdo a la relación lógica de Witker y Larios (1995, pág. 185), “quien tiene el poder, formula la norma, y a nadie le es dado variar su contenido. La tarea del interprete y del investigador es trata de descifrar lo más auténticamente posible lo que el legislador quiso decir”. En dicho caso, la tenencia de la tierra, el derecho real y procesos de inscripción de un bien inmueble, se regula en la siguientes leyes y reglamento:

Ley General de Catastro Nicaragua y su reglamento. Ley 509, (2005)

Ley 698, Ley de Registros Públicos de Nicaragua

Titulo Tercero, Procedimiento Registral en General:

Capítulo I, Principios Registrales, arto. 30.

Capítulo II, Recepción de Documentos

Capítulo V, Inscripción de Documentos

Titulo Cuarto, Del Registro de la Propiedad Inmueble:

Capítulo I, Naturaleza y Objeto

Capítulo II, Del Registro de la Propiedad Inmueble

Capítulo IV, Anotaciones preventivas y su efecto

Capítulo VI, De las notas marginales

- **Análisis socio-jurídico:** en este proceso, se observa el problema de estudio a diagnosticar como un fenómeno jurídico, a indagar fundamentalmente su funcionamiento y efectividad respecto a lo teleológico del discurso normativo, y la realidad regulada donde texto y contexto convergen en un complejo dialectico, que el investigador debe diseñar (Witker, 2021, pág. 17). En este sentido, dicen Witker y Larios (1995) que cuando un aspecto jurídico no puede ser solucionado con las fuentes formales, es necesario que el intérprete e investigador cree o elabore por sí mismo el principio. Aquí, el juez tiene la facultad y la libertad, en función de la realidad social interpretada, de crear la norma como lo haría el legislador. Continúan diciendo, que cuando la ley positiva carece de eficacia, la costumbre, la autoridad y la tradición deben llenar el vacío, buscando siempre regular con equidad la situación concreta escapada de la norma positiva.

#### 2.2.1.2. Técnicas de enfoque cuantitativas

Para comprender el alcance de la seguridad jurídica de las propiedades urbanas en el municipio de Jinotega, se determinó recabar información de los titulares de propiedades utilizando el muestro probabilístico para determinar la cantidad de encuestas simples a aplicar a los titulares de propiedades en 80 barrios de la zona urbana del municipio de Jinotega

- **Muestreo probabilístico** aleatorio simple, “En las muestras probabilísticas, todos los elementos de la población tienen la misma posibilidad de ser escogidos para la muestra y se obtiene definiendo las características de la población y el tamaño de la muestra y por

medio de una selección aleatoria o mecánica de las unidades de muestreo/análisis” (Hernández, Fernández Collado & Baptista ,2014, p. 175).

Para realizar este muestreo se tomó como información base datos estadísticos proporcionados por el área de Catastro municipal de la Alcaldía de Jinotega, al aplicar la técnica de revisión documental, según estos datos la ciudad está conformada por 14,756 parcelas urbanas, de estas no está definido su estado legal registral.

Considerando lo anterior, el muestreo probabilístico de este diagnóstico tomo en cuenta a toda aquella persona que sea dueña de parcelas del casco urbano del municipio de Jinotega, quien representan la población objetivo de esta investigación, para poder identificar la muestra se utilizó el cálculo según Münch Galindo (1996), usando la fórmula de poblaciones finitas y muestreo completamente aleatorio.

- **Las encuestas:** El instrumento más utilizado para la recolección de información es la encuesta. El objetivo de cualquier encuesta por muestreo es realizar inferencias acerca de una población de interés, partiendo de la información obtenida en una muestra de dicha población. En este diagnóstico se quiere analizar la situación con respecto a la tenencia de la tierra en el municipio de Jinotega, considerando los a los propietarios de parcelas como unidad de observación.

Esta herramienta de recolección (**Ver Anexo No. 2**) de datos se aplicó a una muestra de 332 titulares de propiedades, mayores de edad y que accedieron voluntariamente a darnos la información requerida, se llenaron de forma personal en los hogares, se realizaron preguntas abiertas, divididas en secciones de datos generales y sección de información de la parcela y con un nivel de medición nominal, que permitió obtener información más amplia y útil.

La selección de hogares se realizó mediante procedimientos de selección aleatoria el hogar inicial se eligió al azar, en los casos que se encontró rechazo rotundo y no se pudo llenar la encuesta, se empleó un método de sustitución simple mediante el cual se hizo un esfuerzo para establecer contacto en el hogar vecino.

## **2.3. Objetivos del diagnóstico**

### **2.3.1. Objetivo general:**

- Analizar la situación de la forma de tenencia de la propiedad en el municipio de Jinotega, departamento de Jinotega, durante el año 2020.

### **2.3.2. Objetivos específicos**

- Determinar los tipos de estatus jurídicos de tenencia de tierra presentes en el municipio de Jinotega.
- Identificar el nivel de conocimiento que tiene la población sobre los procesos de legalización de la propiedad y su importancia.
- Determinar las causas que influyen en que la población de Jinotega no inscriba sus propiedades en Derechos reales.

## **2.4. Análisis y Resultados del Diagnóstico**

### **2.4.1. Actores Involucrados**

Como resultado del proceso de diagnóstico, se identifica como involucrados en el proceso de inscripción de la propiedad principalmente al dueño de la parcela, también llamado dueño del bien inmueble, ruta de la propiedad, UNAN Leon CUR Jinotega, líderes comunitarios de los barrios de la zona urbana, topógrafos, abogados y gestores, quienes aportan desde sus diferentes espacios al proceso de inscripción y quienes aportaran al éxito del proyecto.

## Ruta de la propiedad

Gráfico 1. Ruta de la propiedad



Fuente grafico elaborado con base en ley 509.

A través de la aplicación de técnicas como la revisión documental, análisis de norma y observación se logra identificar todos los involucrados en el proceso de inscripción de la propiedad, sus pasos y requisitos.

Según la ley de Catastro Nacional, ley No. 509, art. 4 expresa:

“Para el cumplimiento de sus fines y uso, el Catastro Nacional está constituido por:

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

**3. Catastro Municipal con fines administrativos, fiscales y de ordenamiento** de lo bienes inmuebles en el territorio municipal a través de las Alcaldías Municipales.”

Actualmente en el departamento de Jinotega se encuentran presente estas tres instituciones, todas ubicadas en la zona urbana del municipio de Jinotega, lo que favorece al desarrollo del proyecto, estas tres instituciones más la Procuraduría General de la República, conforman la llamada Ruta de la propiedad (instituciones involucradas en el proceso de inscripción de la propiedad).

A la ruta de la propiedad se suma el Registro Público de la Propiedad con base en el arto. 6 de la ley 509 expresa:

“Las instituciones a las que se refiere el artículo 4 de la presente Ley, de acuerdo con sus fines, deberán coordinar sus actividades, dentro y en consonancia armónica con los Registros Públicos.”

Cada una de las instituciones de la ruta de la propiedad son independientes una de la otra, tienen funciones, procesos y requisitos propios, definidos en la ley No. 509, en el capítulo V, del funcionamiento coordinación del catastro nacional, sección primera.

- **Dirección General de Catastro Físico**

La dirección de Catastro Físico del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales, es la instancia rectora del desarrollo del Catastro en el ámbito nacional, que tiene como objeto normar, regular, supervisar y dar asistencia técnica en los temas relacionados con el establecimiento, actualización y mantenimiento del Catastro Nacional, así como ejecutar las políticas y planes nacionales que se formulen en materia catastral, esto según el arto. 15 de la ley 509.

A través de su delegación departamental Jinotega, se convierte en el primer paso para iniciar el proceso de inscripción.

La Dirección General de Catastro Físico tiene bajo su dirección, supervisión y control, las zonas catastradas en el ámbito nacional. (Artículo 16. LGC)

Actualmente el certificado catastral es el documento técnico jurídico que se utiliza para tramitar la inscripción de modificación del derecho o traspaso de dominio de los bienes inmuebles con el objeto de actualizar y unificar la información de la base de datos catastral y registral, emitido por la Dirección General de Catastro Físico o por sus oficinas delegatarias. (arto. 3, inciso 10, ley 509).

Este documento se hace indispensable para:

- La inscripción de la propiedad ante el registro (arto. 37 y 44)
- Al realizar un proceso de tráfico inmobiliario, el notario al momento de otorgar un instrumento público de traspaso total o parcial de bienes inmuebles, deberá hacerlo constar en su protocoló (arto. 35 ley 509).
- Para la emisión del avalúo catastral por la DGI. (arto. 43)

Los tramites de solicitudes de CC ante CF los puede realizar el propietario, abogado, apoderado, adquiriente (que demuestre su interés legítimo), quien debe cumplir los requisitos establecidos es la ley 509 y su reglamento.

Desde junio 2021, Catastro Físico Jinotega cuenta con el SIICAR 2 (sistema integrado Catastro y Registro), vinculado con el registro público en octubre 2021, lo que ha permitido reducir tiempos de respuesta y simplificación de requisitos para los usuarios.

- **Catastro Municipal (Alcaldía Municipal de Jinotega)**

Desde el año 1991, el Gobierno de la República de Nicaragua, traslada a la Alcaldía Municipal de JINOTEGA un Departamento de Catastro, teniendo la responsabilidad del impuesto sobre Bienes Inmuebles, sin embargo, los Gobiernos Locales reflejan limitaciones y debilidades particularmente de orden técnico financiero y de recurso humano que constituyen los principales obstáculos para lograr una óptima recaudación fiscal.

En el marco de Proyectos NIC/92/002, NIC/95/018 inicialmente y posteriormente del Proyecto NIC/98/015, se diseñó un Sistema de Catastro Municipal "SISCAT" que permite el desarrollo de las actividades Catastrales de forma total automatizada que además de facilitar la recaudación de

impuestos sobre Bienes Inmuebles posibilita el uso de información de los terrenos, las edificaciones, la infraestructura y los servicios públicos para los distintos fines; ligados principalmente a la planificación del desarrollo municipal y el ordenamiento urbano y territorial.

De acuerdo a la definición y funciones otorgadas por la Ley 509, en su arto. 21.- Créase el Catastro Municipal, como una dependencia de las Alcaldías Municipales con el objetivo de establecer, actualizar y dar mantenimiento al Catastro de las propiedades urbanas y rurales de su circunscripción municipal. Los productos resultantes del Catastro Municipal deberán estar en concordancia con las normas, procedimientos y especificaciones técnicas, emitidas por la Dirección General de Catastro Físico y de la Comisión Nacional de Catastro.

En las zonas no catastradas el CM, tiene la función de emitir las Constancias municipales, según el arto. 21 en sus incisos 3 y 4 de la ley CN equivalente al CC emitido por Catastro Físico, en las zonas declaradas zonas catastradas realiza y ejecuta la valoración de las propiedades de bienes inmuebles en su territorio, tanto para el cobro del Impuesto de Bienes Inmuebles y cualquier otro tributo que tenga como base el valor catastral en el ámbito nacional (arto. 21, inciso 7, ley CN), como la emisión de la solvencia municipal, requisito ante la DGI y RPP para realizar el debido proceso de inscripción.

Las alcaldías municipales, desde las áreas de CM, trabajan de manera coordinada para la actualización de la información de la BDC, el Catastro Nacional ha elaborado formatos específicos para determinar las características de la edificación y el uso de las tierras para luego ser emitidas de manera computarizada y así calcular el valor de las propiedades y el impuesto de Bienes Inmuebles.

Según datos estadísticos del área de Catastro Municipal (CM), en la actualidad existe un total de 41, 256 parcelas distribuidas en un área de 880.3 km<sup>2</sup>, de estas 14, 756 corresponden al área urbana.

- **Registros públicos de la propiedad inmueble**

Según la ley No. 698, ley de registros públicos, aprobada 27 de agosto del año 2009 y publicada en la gaceta No. 239, en su arto. 71, define el Registro Público de la propiedad Inmueble como la institución, que asegura el tráfico jurídico sobre los bienes inmuebles, la eficacia de las garantías que recaen sobre los mismos, protección de adquirentes y acreedores, la defensa y legitimación de las titularidades inscritas y su publicidad.

Dentro de la ruta de la propiedad, se convierte en el último paso para inscribir la propiedad, es aquí donde se brinda la certidumbre respecto a la titularidad y la garantía de seguridad jurídica de diferentes derechos al nicaragüense interesado en inscribir.

A través de la investigación documental se logra encontrar que el primer tomo de libro de propiedades para del Departamento de Jinotega fue aperturado en León, el 25 de junio del año 1904, donde se llevaba el registro de las propiedades de Estelí y Jinotega

Para garantizar el proceso de modernización, actualización y homologación de información la DNR y el INETER, deben establecer y promover mecanismos que permitan el intercambio permanente de la información, con el fin de que los datos entre catastro y registro estén en concordancia, (Ley 509, arto. 45, 46 y 47), dando cumplimiento a esto, se ha creado el SIICAR 2, el cual ya está en producción en ambas instituciones del departamento de Jinotega desde el año 2021.

### *UNAN León – CUR Jinotega*

En el municipio de Jinotega se cuenta actualmente con presencia de la Universidad Nacional de León Cur Jinotega, la cual apertura su recinto Universitario Marlon Zelaya, por gestiones del alcalde de Jinotega Lic. Leónidas Centeno en el año 2008, iniciando con una matrícula de 302 estudiantes, actualmente cuenta con una matrícula de 5,034 estudiantes distribuidos en 15 carreras, (incluyendo licenciatura en derecho) y modalidades regular, sabatina y dominical en el año 2021 apertura su nuevo edificio , los dos recintos son instalaciones propias, modernas y equipadas con

laboratorios, que garantizan la calidad de la educación superior, para el año 2022 está proyectado aperturar la carrera de licenciatura en derecho en la modalidad dominical.

Hasta el corte del II semestre 2021, existe una matrícula de 126 estudiantes en la carrera de licenciatura en derecho, distribuidos en los diferentes años, en modalidad regular, para el 2022 se tiene proyectado la apertura de la modalidad dominical que iniciara n su primer año con una matrícula proyectada de 30 estudiantes.

Hasta la fecha es la única universidad pública presente en el departamento y con la mayor cantidad de estudiantes, participa activamente en las actividades de proyección social e involucra a sus estudiantes en el servicio social, voluntariado en todas sus modalidades.

#### 2.4.2. Tipología de estatus en la tenencia de tierra en el municipio presentes de Jinotega.

Hasta el primer semestre del 2021, no se encuentra un documento o investigación con acceso público que refleje la situación legal de las propiedades del municipio de Jinotega, por tal razón se recurre a diversas técnicas para la recopilación de la información como: revisión de datos estadísticos, entrevistas, observación, aplicación de encuestas a dueños de propiedades y análisis e interpretación de la norma específica.

*Ilustración 1. Tomo No. 1 Libro de Inscripciones en derechos reales (1904)*

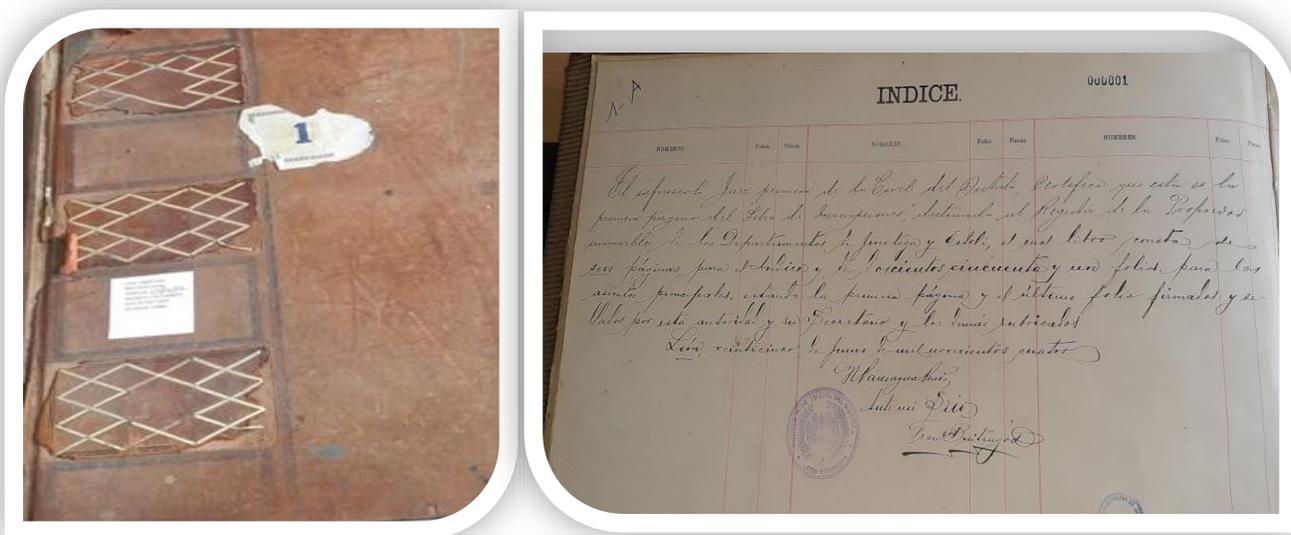


Imagen fuente propia RPP, marzo 2021

Como resultado de la aplicación de las diferentes técnicas encontramos que en el RPP se encuentran inscritas en derechos reales hasta el primer semestre 2021 un total departamental de 56,767 propiedades, de las cuales no se puede determinar cuántas corresponden al municipio de Jinotega, cuantas son urbanas o cuantas rurales, debido a que el registro no clasifica la inscripción por municipio o por zona, la inscripción se realiza siguiendo el consecutivo del número de finca sin clasificar a que municipio corresponde.

De igual forma, desde el CM no se puede conocer el dato de cuantas de estas propiedades se encuentran inscritas en derechos reales, cuales en posesión y cuantas pertenecen a la comunidad indígena, debido a que dentro de los parámetros de control la municipalidad no lleva este dato, por estar enfocado principalmente para cálculo de IBM.

De acuerdo al Censo Nacional de Población y Vivienda de 2005, refleja que en el municipio de Jinotega se encuentran 18,922 viviendas ocupada, con un promedio de 5.2 personas por vivienda, de estas 8,320 (porcentaje) están ubicadas en el área urbana y 10,602 (porcentaje) en el área rural, así mismo la población indica que el 56.9 % de la población indica que la vivienda es propia con escritura, aunque no especifica en qué estado se encuentra, si inscrita ante el registro de la propiedad o no, el 22.6% expresa no poseer escritura, el 4.4% es alquilada, el 13.7 % expresa tener otro tipo de documentos y un 1.3% no sabe.

Como resultado del análisis de la información recopilada por las diversas técnicas se obtiene como información relevante para este objetivo:

*Ilustración 2: Tomo No. I Libro de Posesiones RPR (1980)*



Fuente Propia, Fotos Libros RPP, marzo 2021

Existen inscritas en derechos posesorios un total departamental de 62,370 propiedades, que en algún momento tuvieron un antecedente en derechos reales. (estadísticas del RPP, cierre I semestre 2021), es importante mencionar que Jinotega es el único registro que lleva libros de control de propiedades en posesión.

- Se cuenta con un libro propio designado al registro de la comunidad indígena, donde se registran todas las afectaciones de la cuenta 5,062, existiendo hasta el I semestre 2021 6,420 asientos registrales.
- Diariamente ingresan al registro de la propiedad un promedio de 100 a 80 trámites de estos, entre 60 y 40 están relacionados a la propiedad (dato obtenido a través de la técnica de observación no participante y estadísticas del RRP, corte I semestre 2021)

Mediante la aplicación de encuestas a 332 dueños parcelas, distribuidas de manera porcentual en cada barrio del casco urbano del municipio, se utilizó Excel para la tabulación y generación de gráficos, se obtienen los siguientes datos:

- El 66.12% de dueños de propiedad han adquirido a través del proceso de compra a un particular. (Ver Anexos Grafico 2).
- El 66.94% reviso el estado legal de la propiedad al momento de comprarla. (Ver Anexo Gráfico 2.)
- Un 86.78% dice conocer el estado actual de su propiedad. (Ver anexo Gráfico 3.)
- Solamente un 33.88% de los encuestados tiene inscrita su propiedad ante el registro de la propiedad. (Ver anexo Gráfico 4.)
- 46.34% realizo el proceso de inscripción a través de un Abogado. (Ver anexo Gráfico 6)

### **2.4.3. Titulares de la propiedad y su nivel de conocimiento sobre los procesos de legalización de la propiedad.**

Esta dimensión fue valorada a través de la observación, aplicación de encuestas y entrevistas dirigidas a usuarios y personal de las instituciones de la ruta de la propiedad.

De la aplicación de encuestas a titulares de propiedades, exponen indicadores actualizados en el siguiente sentido:

Uno de los datos más importantes de este diagnóstico es conocer qué tanto conoce la población de Jinotega del proceso de inscripción de la propiedad, encontrando:

- Un 64.46% de la población encuestada no conoce cuál es el proceso que se debe llevar para la inscripción de la propiedad. (Ver Anexo Gráfico 5.)
- Un 57.85% expresa no conocer cuáles son las instituciones encargadas del proceso. (Ver Anexo Gráfico 6.).
- El 100% reconoce que es importante tener inscrita la propiedad ante el registro de la propiedad.

### **2.4.4. Causas que influyen en que la población de Jinotega no inscriba sus propiedades**

- Existe un 66.11% de dueños de parcelas que al momento de ser encuestados expresan no tener su propiedad inscrita en derechos reales. (Ver Anexo Gráfico 7.)
- Como principales causas que influyen en la no inscripción de la propiedad en derecho reales se señala un 28.75% considera que es por falta de información, un 25% por descuido, un 21.25 % porque el proceso es complicado, un 20% porque es muy costoso. (Ver Anexo Gráfico 8.)

## 2.5. Conclusiones del Diagnóstico

- En el casco urbano de Jinotega existe un 33.88% de propiedades inscritas en derechos reales ante el registro de la propiedad, siendo predominantes las propiedades inscritas en el libro de posesión y las propiedades en derecho de uso y goce, inscritas en el libro de la Comunidad indígena de Jinotega.
- La población tiene un débil conocimiento en cuanto a los procesos para la inscripción de las propiedades (35.54%) y las instituciones que intervienen en este proceso (6.61%), lo que los lleva a necesitar de un abogado, gestor o apoderado para realizar estas gestiones.
- Dentro de las causas más relevantes que influyen en la inscripción de la propiedad en derechos reales es la falta de información (28.75%), sumada al descuido (25%), que también puede considerarse que está vinculada a la primera causa seguido de que consideran que los procesos son complicados (21.25%) y costosos (20%).
- Se encuentran presentes en la zona urbana todas las instituciones de la ruta de la propiedad, con personal capacitado, además de contar con presencia de una universidad pública UNAN León, CUR-Jinotega, donde se imparte la carrera de derecho.
- Hasta la fecha las instituciones de la ruta de propiedad no presentan una estrategia de divulgación masiva y constante dirigida a la población que inste a la inscripción de la propiedad en derechos reales, a conocer su importancia y cuáles son los pasos a seguir.

### III. Identificación del problema

El casco urbano del municipio de Jinotega, está conformado por 14, 756 parcelas, siendo el casco urbano más grande del departamento, fue una de las primeras zonas del departamento con presencia del barrido catastral y declarada zonas catastradas en noviembre 2018, existe presencia de delegación departamental de Catastro Físico, Procuraduría General de la República, Dirección General de Ingresos, Registro Público de la Propiedad, instituciones responsables de la llamada ruta de la propiedad.

Sin embargo, existe desconocimiento en la población sobre cuál es la importancia de la inscripción de la propiedad y cuál es el proceso para realizar la inscripción de una propiedad ante el RPP, lo que provoca que exista un bajo porcentaje de propiedades inscritas ocasionando que las familias no garanticen su derecho a la seguridad jurídica de la propiedad.

De acuerdo con los resultados del diagnóstico realizado, donde se utilizaron técnicas cuantitativas y cualitativas se identifican como principales causas que inciden en el bajo porcentaje de propiedades inscritas en derechos reales las siguientes:

- **carencia de una estrategia de divulgación** adecuada sobre la importancia de la inscripción y el proceso para inscribir en derechos reales

La educación e **información** que tiene la población en cuanto a los procesos e instituciones que están vinculadas a la inscripción de la propiedad, es mínima o poca, esto debido a que las instituciones no cuentan con una estrategia de divulgación dirigida a la población en general, que les permita conocer la importancia de la inscripción, los procesos, requisitos e instituciones encargadas.

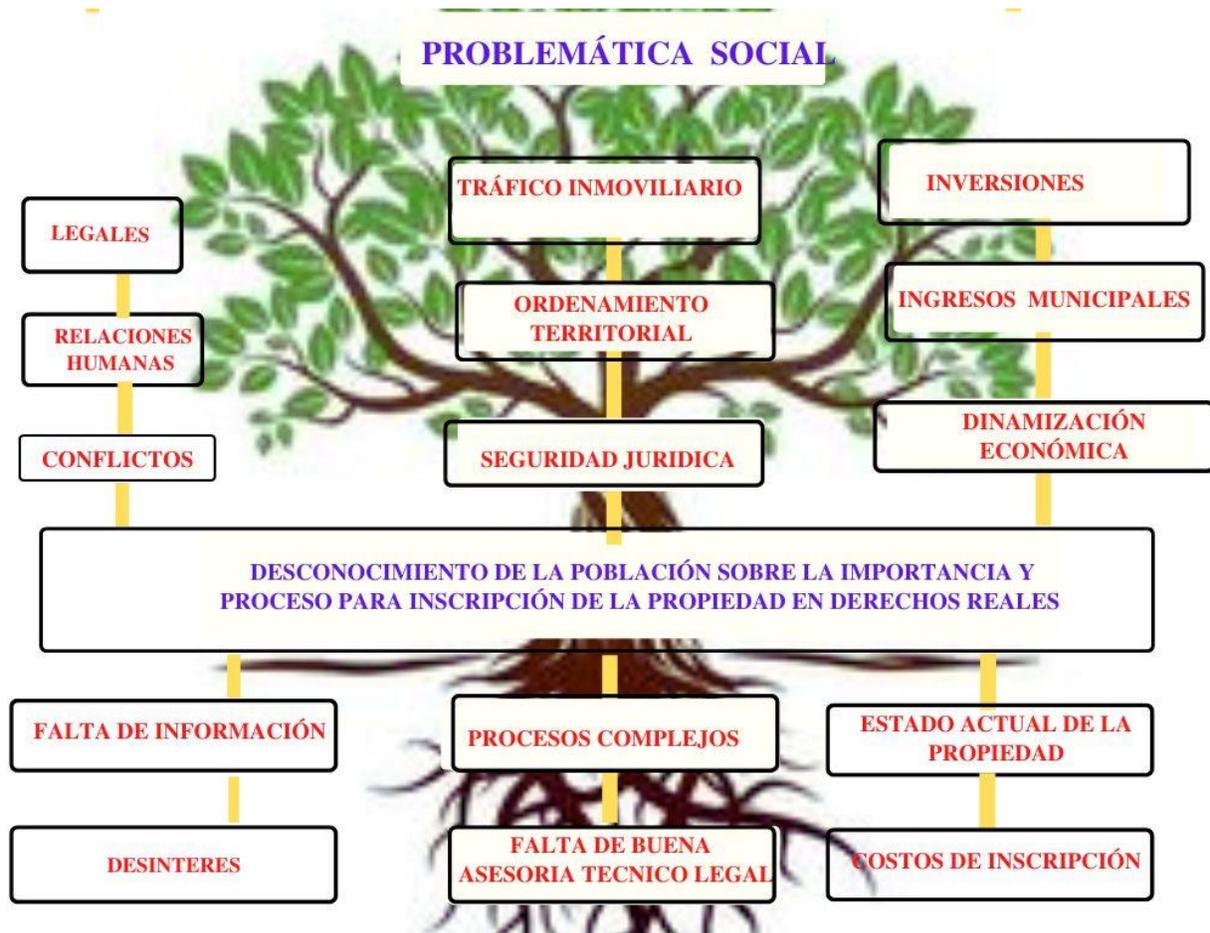
Según resultados de encuesta realizada en la zona urbana del municipio de Jinotega el 64.46% de la población encuestada no conoce cuál es el proceso que se debe llevar para la inscripción de la propiedad, un 57.85% expresa no conocer cuáles son las instituciones encargadas de este proceso, solamente el 6.61% de la población encuestada conoce todas las instituciones

- Otra de las causas claramente reflejadas son los **procesos de inscripción complejos**, según el 21.25% de la población consideran que los procesos para realizar una inscripción son muy complicados por lo que se ven en la necesidad de buscar un abogado, gestor o apoderado para realizarlos.

Un 20% de la población considera que otro factor que influye en la inscripción de la propiedad son los **altos costos económicos** que este proceso conlleva, desde los gastos para realizar el proceso (abogados, topógrafos) como los impuestos a pagar en la Dirección General de Ingresos y Registro Público de la Propiedad, sumado a una

- **Deficiente Asesoría Técnico-jurídica.** al no tener una buena asesoría durante el proceso de inscripción ocasiona que los trámites se perciban complicados, más costosos.

Gráfico 3. *Árbol de Problema*



### 3.1. Alternativa de solución

Al identificar, definir y conceptualizar el problema a través del diagnóstico, el objeto de intervención de este proyecto es; el desconocimiento de la población de la zona urbana del municipio de Jinotega, sobre la importancia y proceso para la inscripción de la propiedad en derechos reales ante el registro de la propiedad.

A través de la elaboración del árbol de objetivo se logra determinar las alternativas de solución más adecuadas para aportar a la solución del problema, la que consiste en fortalecer el proceso de inscripción de la propiedad en la zona urbana del municipio de Jinotega, este fortalecimiento incorpora tres estrategias:

- Estrategia de Divulgación educativa sobre la importancia de la inscripción de la propiedad en derechos reales y el proceso para la inscripción.
- Plan de organización interinstitucional y comunitario que permita garantizar asesorías de calidad sobre el proceso de inscripción.
- Fortalecimiento de capacidades a estudiantes de derecho de UNAN León – CUR Jinotega, abogados, topógrafos, gestores y población de los barrios de la zona urbana del municipio de Jinotega.

Con esta alternativa de solución el proceso de inscripción de la propiedad, será de conocimiento de la población en general y permitirá establecer una relación más estrecha entre el quehacer institucional y la comunidad.

## IV. Justificación

Alrededor del mundo, aproximadamente 1 de cada 5 adultos siente inseguridad en sus derechos de tierras o de propiedad. Esto representa cerca de 1000 millones de personas que consideran probable o muy probable que perderán sus derechos sobre sus hogares o tierras contra su voluntad en los próximos cinco años (PRInDEX, 2020).

Las personas que viven en ciudades experimentan mayores niveles de inseguridad que aquellas que viven en áreas rurales (18% versus 16%), Por tal razón, la tenencia de la tierra, es un tema de relevancia en el ámbito internacional, nacional y local, tanto para las familias como para el estado, ya que está relacionada directamente con la seguridad alimentaria, sostenibilidad ambiental, conflictos sociales, con el desarrollo urbano y rural, nivel de pobreza y desigualdad de una nación (PRInDEX, 2020).

Aunque el estatus de la tenencia de la propiedad o la seguridad jurídica, no se encuentra textualmente como un derecho humano o como un ODS, éste se encuentra manera indirecta y vinculada a ellos, actualmente la Agenda para el Desarrollo Sostenible 2030 que establece 17 Objetivos de la ODS, entraron en vigor oficialmente el 1 de enero de 2016 incorporan las dimensiones económicas, sociales y ambientales del desarrollo sostenible, poniendo énfasis en cinco áreas críticas: las personas, la planeta, prosperidad, la paz y la colaboración.

Algunos de los ODS se refieren a la tenencia de la tierra:

Meta 1.4: Para 2030, garantizar que todos los hombres y mujeres, en particular los pobres y los vulnerables, tengan los mismos derechos a los recursos económicos, así como acceso a los servicios básicos, la propiedad y el control de las tierras y otros bienes, la herencia, los recursos naturales, las nuevas tecnologías apropiadas y los servicios financieros, incluida la micro financiación

- **ODS 2: Poner fin al hambre, lograr la seguridad alimentaria y la mejora de la nutrición y promover la agricultura sostenible**

Meta 2.3 Para 2030, duplicar la productividad agrícola y los ingresos de los productores de alimentos en pequeña escala, en particular las mujeres, los pueblos indígenas, los agricultores familiares, los pastores y los pescadores, entre otras cosas mediante un acceso seguro y equitativo a las tierras, a otros recursos de producción e insumos, conocimientos, servicios financieros, mercados y oportunidades para la generación de valor añadido y empleos no agrícolas

- **ODS 11: Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles**

Los Proyectos y Programas de administración de tierra deben incorporar estos indicadores en su diseño y sistema de monitoreo y evaluación.

La Constitución Política de Nicaragua, establece en su “Artículo 64: Los nicaragüenses tienen derecho a una vivienda digna, cómoda y segura que garantice la privacidad familiar. El Estado promoverá la realización de este derecho”; lo que está vinculado a las metas de los ODS, retomado e integrado en el Plan Nacional de desarrollo Humano en sus diferentes versiones des del 2008 y actualmente en el plan de lucha contra la pobreza y desarrollo humano 2022-2026.

El Gobierno de Unidad y Reconciliación Nacional en cada una de sus versiones ha incorporado y definido el eje sobre la propiedad y seguridad jurídica al plantearse, prescritos de la siguiente manera:

- **PNDH 2008-2012:** impulsar programas que faciliten la construcción de vivienda: programas de titulación, para resolver el alto porcentaje de propiedades sin títulos legales y programas de mejoramientos de barrios populares para posibilitar lotes debidamente urbanizados que facilitara la construcción de viviendas de interés social (numeral 94).
- **PNDH 2012-2016:** Seguridad de la propiedad

La restitución de los derechos de propiedad a la población, es una prioridad del Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional. Se entregaron 97,684 documentos de propiedad en

la zona urbana y 65,123 documentos en la zona rural, para un total 162,807 documentos de propiedad; así como a los pueblos indígenas de la Costa Caribe con la 76 titulación de 15 territorios, donde se incluyen a 215 comunidades Mayagna, Miskitu y Afrodescendientes. (numeral 355)

Dar continuidad y ampliar la política de restitución de los derechos de propiedad a la población con las siguientes líneas de acción: a. Legalización de propiedades del sector reformado a través de la emisión de títulos urbanos y rurales a las familias nicaragüenses. b. Atención y solución de conflictos urbanos y agrarios. c. Elaboración de diagnósticos para la demarcación y titulación de territorios indígenas de la Costa Caribe. d. Atención a la regularización de hombres y mujeres pequeños productores que no tienen legalizadas las parcelas. (numeral 362)

Se continuará fortaleciendo las coordinaciones interinstitucionales para avanzar hacia una mayor seguridad jurídica mediante las siguientes acciones: a. El desarrollo de un Plan Nacional de Regularización de la Propiedad Urbana y Rural para todo el país. b. Impulsar la ampliación del catastro físico y la modernización del Registro Público de la Propiedad. c. Implementación del sistema de Registro de la Propiedad de Nicaragua. d. Demarcación de tierras, áreas protegidas y tierras indígenas. (numeral 363)

- **PNDH 2018-2021: Propiedad y ordenamiento territorial**

Consolidar la seguridad jurídica de la propiedad de la tierra urbana y rural. (Eje I, numeral H)

Desarrollar el catastro nacional y municipal, articulado con los registros públicos, para el ordenamiento territorial. (Eje I, numeral H)

Continuar avanzando en la consolidación de los derechos de propiedad surgidos de la Revolución. (Eje I, numeral H).

- **PNLCP-DH 2022-2026: GARANTIZAR LOS DERECHOS DE PROPIEDAD EN LAS CIUDADES Y EL CAMPO (pág. 134).**

El GRUN, ha dimensionado la importancia que las familias accedan a la seguridad jurídica de la propiedad e implementado el programa de titulación, esta estrategia del gobierno ha permitido que miles de familias actualmente tengan su propiedad inscrita, garantizando así la seguridad jurídica de la propiedad y su ordenamiento, sin embargo hay familias que no aplican al programa de titulación del GRUN por diversas razones, otros desconocen la importancia de la inscripción y el proceso para inscribir su propiedad lo que se convierte en un obstáculo para dar cumplimiento a las metas tanto del plan de desarrollo humano como de las líneas de los ODS, por lo que es necesario el involucramiento e integración de todos los sectores para continuar avanzando en garantizar el derecho a la seguridad jurídica de la propiedad a las familias .

## V. Metodología aplicada al proyecto

La metodología para llegar a un proyecto social inició con un diagnóstico social, el cual es un elemento nodal en la metodología de acción clásica y es el que dio las pautas para la planeación del proyecto social, el cual está basado en el proceso de matriz de marco lógico.

Gráfico 4. Metodología del Proyecto

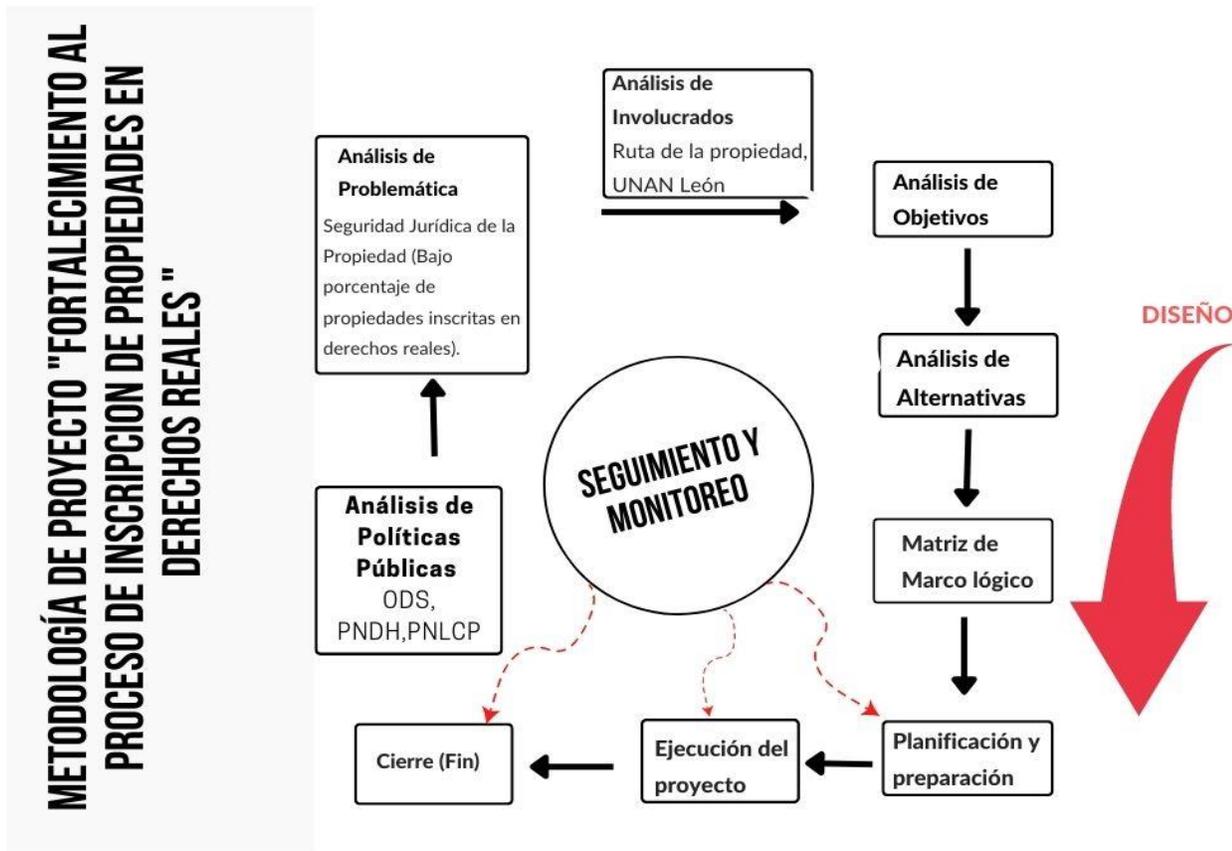
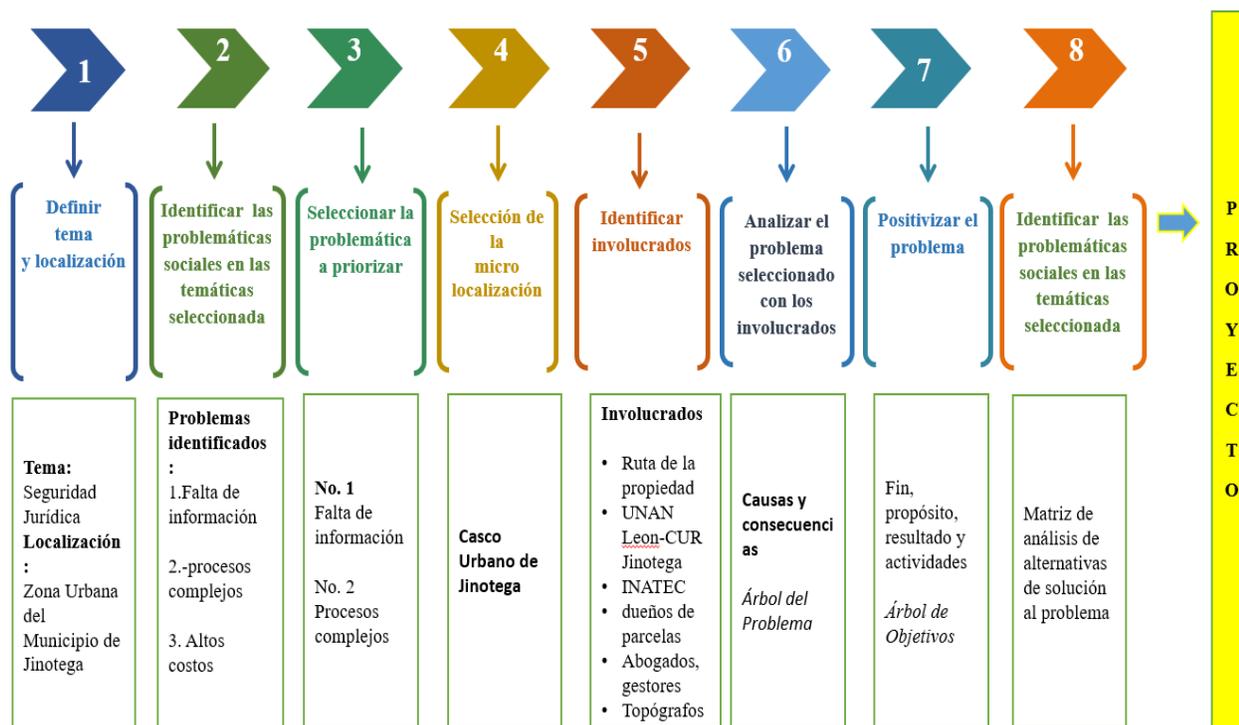


Tabla1: Etapas del Proyecto



Fuente: propia

## VI. Objetivos del proyecto

### 6.1. Fin del proyecto

Contribuir al proceso de garantizar el derecho a la seguridad jurídica de la propiedad a las familias, mediante un proceso de aprovechamiento de recursos humanos y financieros con integración interinstitucional y comunitaria, acompañado estrategias de educación enfatizada en el proceso e importancia de la inscripción de la propiedad, dando cumplimiento al Plan Nacional de Lucha Contra la Pobreza 2022-2026, al PNDH y a las ODS.

### 6.2. Propósito del proyecto

Desarrollar un modelo interinstitucional y comunitario que permita aportar a que las familias del casco urbano del municipio de Jinotega inscriban sus propiedades en derechos reales en cumplimiento a nuestro Plan de Lucha contra la pobreza 2022-2026.

### 6.3. Indicadores principales

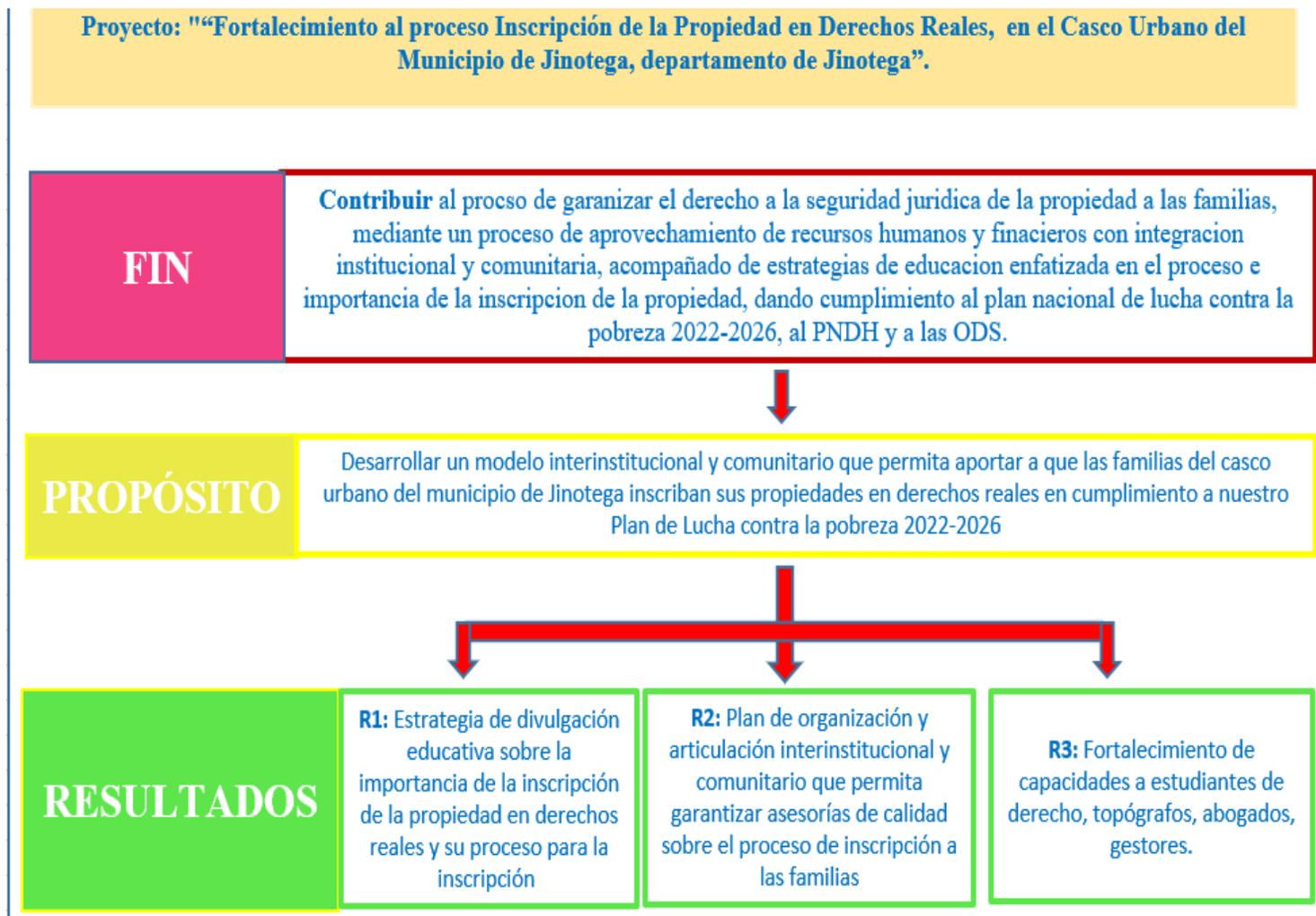
- **Indicador de fin**

Conformación de equipo legal que asesore a las familias en el proceso de inscripción de la propiedad por un periodo de 18 meses.

- **Indicador de propósito**

El 80% de los protagonistas asesorados a través de la implementación del modelo interinstitucional y comunitario logran inscribir su propiedad en derechos reales

Tabla2: Estructura de desglose del trabajo



Fuente: Elaborada a partir de la Gestión del Proyecto para Resultados, diseñada por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) & Instituto Interamericano para el desarrollo Económico y Social (INIDES) (2019: p. 17)

## VII. Población meta

### 7.1. Protagonistas Directos

Se entenderá, como protagonistas directos del proyecto a todos los que participan directamente en el proyecto y contarán con algún tipo de beneficio como resultado del desarrollo de este.

En este caso, se tenderá de forma directa a 1,785 protagonistas, distribuidos de la siguiente manera:

- 1600 los habitantes de los 80 barrios del casco urbano de Jinotega que serán capacitados
- 120 estudiantes de la carrera de derecho de la UNAN León -CUR Jinotega
- 50 abogados y gestores
- 15 topógrafos

### 7.2. Protagonistas indirectos

Se reconocerán como protagonistas indirectos a aquellas personas que se benefician con la ejecución del proyecto, pero que no son receptores principales de la acción:

- Canal local de televisión: Canal 48
- Radios Locales Radio Stereo Family y Radio Stereo Libre
- Inversionistas inmobiliarios
- Inversionistas nacionales
- Inversionistas extranjeros

## VIII. Resultados Esperados

- Elabora estrategia de divulgación educativa sobre la importancia de la inscripción de la propiedad en derechos reales y su proceso para la inscripción.
- Organizadas y articuladas instituciones y comunidad para garantizar asesorías de calidad sobre el proceso de inscripción a las familias
- Fortalecidas capacidades a estudiantes de derecho, topógrafos, abogados, gestores de la zona urbana de Jinotega.

## IX. Principales actividades

Tabla 3: Actividades Resultado No. Estrategia de Divulgación

No. de Resultado	Resumen	Indicador	Medios de verificación
R1: 1. Diseño Estrategia de divulgación educativa (EDDE) sobre la importancia de la inscripción de la propiedad en derechos reales y su proceso para la inscripción.	La EDDE estará compuesta por las acciones llevadas a cabo con el objetivo de que la población del casco urbano de Jinotega, conozca sobre la importancia, los procesos y los pasos para asegura su derecho a la seguridad jurídica, a través de la inscripción de su propiedad en derechos reales, mediante el uso de recursos didácticos, pedagógicos, tecnológicos y de comunicación	Al finalizar el proyecto el 60% de la población conoce los pasos básicos para la inscripción y su importancia.	Encuestas de evaluación. Informe mensual de evaluación y monitoreo
Actividad			
Actividad	Indicador	Modo de verificación	
1. Reuniones de coordinación entre las instituciones que forman la ruta de la propiedad y Unan Leon Cur Jinotega.	Reuniones efectivas que permiten la articulación	Programa del encuentro y listado de asistencias	
2. Preparar materiales de campaña de divulgación.	materiales de campaña diseñados y ya elaborados	materiales elaborados, facturas, publicaciones en medios de comunicación.	
3. Promover en los diferentes medios de comunicación la importancia de la inscripción de la propiedad.	Cantidad de presentaciones realizadas en los diferentes medios de comunicación.	fotos, asistencias, acuerdos.	
4. Realizar presentaciones en universidades y centros tecnológicos los pasos e importancia de la inscripción.	cinco presentaciones realizadas en universidades y centros tecnológicos	Listas de asistencias Metodologías de las capacitaciones Fotos	

Tabla 4: Actividades Resultado No. 2 Organización y articulación de institucional y comunitario

No. de Resultado	Resumen	Indicador	Medios de verificación
R2: Plan de organización y articulación interinstitucional y comunitario que permita garantizar asesorías de calidad sobre el proceso de inscripción a las familias.	consiste en un conjunto de acciones que permiten articular con diferentes instituciones del estado encargadas y relacionadas con el proceso de inscripción de la propiedad y así mismo con realizar articulaciones con la comunidad, en este caso con la UNAN Leon-Cur Jinotega, para de manera conjunta fortalecer el acceso a la seguridad jurídica de la propiedad a través de la inscripción ante el RPP.	Se logra en un 100% la organización y articulación interinstitucional, comunitaria y conformación del equipo de asesores voluntarios	Acuerdos de reuniones asistencias ayudas memorias fichas de asesores voluntarios fotos
Actividad		Indicador	Modo de verificación
1. Selección y organización de estudiantes de derecho para formar equipo de asesores		Equipo de asesores organizado	fichas de ingreso fichas de compromisos asistencias fotos
2. Reuniones de coordinación entre las instituciones que forman la ruta de la propiedad y Unan Leon Cur Jinotega.		Reuniones efectivas que permiten la articulación	Programa del encuentro y listado de asistencias

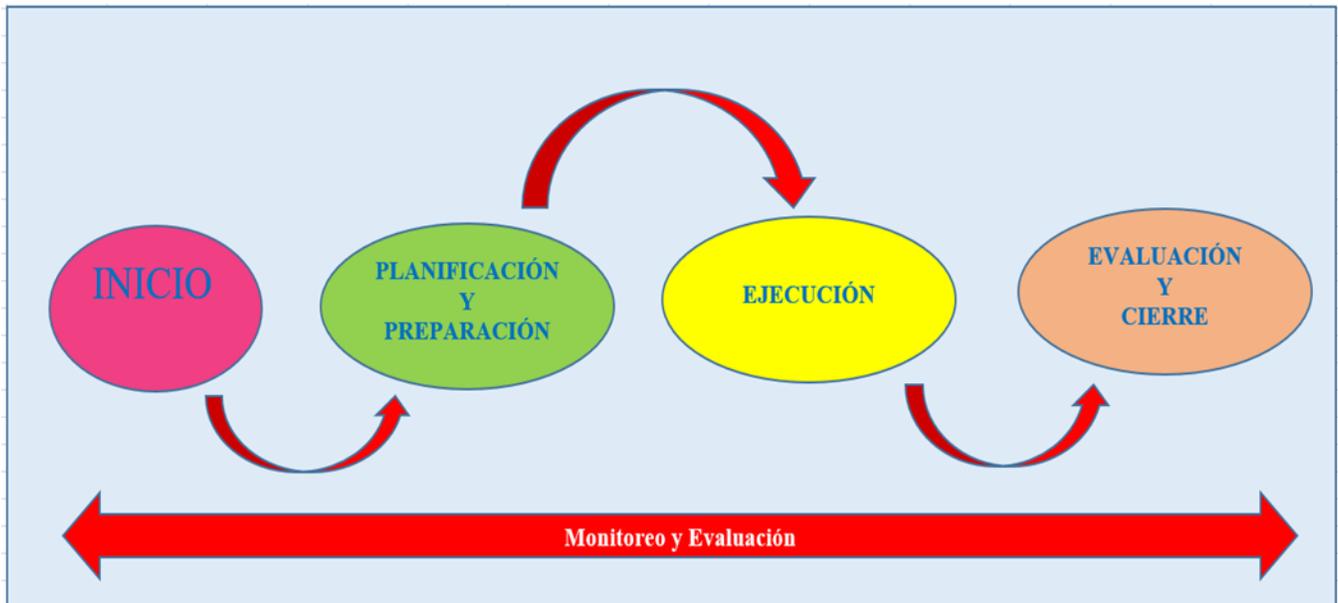
Tabla 5: Actividades Resultado No. 3 Fortalecimiento de Capacidades

No. de Resultado	Resumen	Indicador	Medios de verificación
R3: fortalecimiento de capacidades (EFC) a estudiantes de derecho, topógrafos, abogados, gestores.	El EFC consiste en una serie de capacitaciones dirigidas a estudiantes de derecho, topógrafos, abogados y gestores enfocadas en la importancia de la inscripción de la propiedad, el proceso de inscripción, pasos, aspectos técnicos y legales que son indispensables para realizar un proceso de inscripción.	Capacitaciones al 95% de los estudiantes de 4 y 5 año derecho de la UNAN Leon CUR Jinotega. Capacitaciones al 15 los topógrafos del casco urbano de Jinotega. Capacitaciones a 50 abogados y gestores del casco urbano del municipio de Jinotega.	listas de asistencia guías metodológicas fotos
Actividad	Indicador	Modo de verificación	
1.Preparar capacitaciones para impartir a abogados, gestores, topógrafos y estudiantes	Presentaciones elaboradas	guías metodológicas presentaciones digitales elaboradas	
2. Capacitaciones a abogados, topógrafos, gestores.	capacitaciones realizadas	asistencias fotos	

## X. Estrategia del proyecto

### 10.1. Metodología de ejecución del proyecto

Tabla 6: Etapas de la gestión del proyecto.



Fuente: propia

El proyecto se ejecutará por etapas, teniendo en su totalidad 4 fases: inicio, planificación, implementación, cierre y evaluación, cada una de las etapas será evaluada usando la iniciativa del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), denominada “Gestión de proyectos para resultados” la cual provee de herramientas esenciales para lograr proyectos exitosos en el desarrollo de sus diferentes elementos como tiempo, costo y calidad.

Para definir las líneas y actividades estratégicas a desarrollar para que el proyecto alcance sus resultados, se trabajó con el Diagrama de Gantt, una herramienta gráfica muy utilizada en la gestión y diseño de proyectos, cuyo objetivo es mostrar la duración prevista para las diferentes actividades a lo largo del tiempo total del proyecto. Está compuesto por un eje vertical, en el que se establecen las actividades que constituyen el trabajo que se va a ejecutar, y un eje horizontal que muestra en un calendario el tiempo de duración previsto para cada una de ellas.

Una correcta planificación permite una pertinente ejecución, y por lo tanto el logro de las tres restricciones del proyecto: alcance, tiempo y costo.

Las grandes líneas estratégicas a desarrollar para que la ejecución del proyecto será:

- Articulación interinstitucional entre las instituciones que conforman la ruta de la propiedad y la UNAN León -CUR Jinotega.
- Organización comunitaria y participación activa de la población, para la apropiación e identificación con el proyecto y los resultados que para este se plantean.
- Definición estratégica de la gobernabilidad del proyecto, mediante la determinación de una clara estructura del proceso de toma de decisiones que incorpore la participación de todos los actores involucrados y que además goce de un reconocimiento jurídico.
- Incorporación de líderes locales

Se prevé que las fuentes de financiación para ejecutar tu proyecto sean fondos de Gobierno central y local, y fondos de organismos no gubernamentales especialistas y cooperantes en tema de propiedad y seguridad, con quienes se espera poder conformar una alianza para la ejecución del proyecto.

La gestión y ejecución del proyecto estará a cargo de Catastro Nacional, coordinada por Catastro Físico INETER, integrada por los responsables de las instituciones la ruta de la propiedad en el departamento, representante de la UNAN León -CUR Jinotega.

## 10.2. Líneas estratégicas por resultados

**Resultado No. 1 Estrategia de divulgación educativa sobre la importancia de la inscripción de la propiedad en derechos reales y su proceso para la inscripción en la zona urbana del municipio de Jinotega.**

En este resultado, la estrategia estará dada en lograr la apropiación de la información y el involucramiento activo por parte de la población en general.

En esta etapa se llevarán ejecutarán las siguientes acciones:

- Reunión con los responsables de las instituciones que conforman la ruta de la propiedad, con el objetivo de homologar un documento que describa todo el proceso de la inscripción de la propiedad, así como los requisitos necesarios en cada institución.
- Preparación de material publicitario que contenga la información necesaria para orientar al usuario en este proceso.
- Divulgación de la importancia de la inscripción de la propiedad, de cuál es el proceso y cuáles son los requisitos necesarios, en los diferentes medios de comunicación local, televisivos, radiales, digitales y presentaciones en ferias.
- Charlas a la población de los diferentes barrios les brindara información sobre la importancia de la inscripción de la propiedad en derechos reales, en estas charlas se entregarán folleto con la información de la importancia de la inscripción y su proceso.

En esta etapa se requerirá los servicios de un especialista en marketing y un diseñador gráfico que diseñe la campaña de publicidad y materiales a utilizar.

El tiempo total estimado para alcanzar este resultado son 14 meses.

**Resultado No. 2 Plan de organización y articulación interinstitucional y comunitario que permita garantizar asesorías de calidad sobre el proceso de inscripción a las familias.**

Para garantizar el resultado se realizará coordinación con la UNAN León-CUR Jinotega, a través de esta coordinación se realizará la selección de estudiantes de la carrera de derechos que deseen participar de manera voluntaria en brindar asesorías a dueños de propiedades que deseen inscribir su propiedad en derechos.

Se nombra un responsable de equipo de estudiantes que será un designado por la UNAN León-CUR Jinotega, quien servirá de enlace entre las instituciones.

Se le brindará capacitación a todo el equipo de estudiantes seleccionados por parte de un promotor capacitado previamente seleccionado por la comisión de catastro del departamento.

Los temas en que se capacitarán estos estudiantes serán:

- Ley 509. Ley General de Catastro y su Reglamento
- Ley 698. Ley de Registros y su reglamento
- Procesos de gestiones municipales relacionadas al proceso de inscripción de la propiedad

Las instituciones que conforman la ruta de la propiedad mantendrán constante comunicación para esto se designará a un enlace.

Será importante y estratégico que para el desarrollo del proyecto se delegue al personal idóneo por parte de las autoridades estatales, UNAN León-CUR y una buena selección de estudiantes, quienes deben de contar con vocación de servicio.

El tiempo total estimado para alcanzar este resultado son 14 meses.

**Resultado No. 3: Fortalecimiento de capacidades a estudiantes de derecho, topógrafos, abogados, gestores.**

Para lograr este resultado será necesaria la participación activa de estudiantes de la carrera licenciatura en derecho, topógrafos con licencias vigentes presentes en la zona urbana del municipio de Jinotega, abogados y gestores.

El proceso de fortalecimiento de capacidades estará a cargo de personal experto en el tema, con los cargos de promotores, quienes desarrollarán capacitaciones con metodologías y temáticas dependiendo el sector a capacitar, estos promotores estarán a cargo del responsable del proyecto.

Las temáticas a impartir **Estudiantes de derecho** serán las siguientes:

- Ley No. 698. Ley de Registro y su reglamento.
- Ley No. 509 Ley De Catastro Nacional y su reglamento.
- Requisitos para los procesos de inscripción en las instituciones la ruta de la propiedad.
- Modernización del catastro nacional

#### **A topógrafos:**

- Normativa del topógrafo
- Ley No. 509 Ley De Catastro Nacional y su reglamento.
- Artículos de Ley relacionados con los levantamientos. (márgenes de retiros ríos, causes, quebradas, zonas de reserva, propiedades ejidales y comunales, zonas protegidas, zonas de comunidad indígena, retiros de calles y carreteras).

#### **Abogados y Gestores.**

- Ley No. 698. Ley de Registro y su reglamento.
- Ley No. 509 Ley De Catastro Nacional y su reglamento.
- Requisitos para los procesos de inscripción en las instituciones la ruta de la propiedad.
- Modernización del catastro nacional

En esta etapa se contará con el apoyo de los asesores técnicos y legales de las instituciones de la ruta de la propiedad quienes validaran la información a impartir.

Estas capacitaciones se realizarán una vez al mes con cada sector por un periodo de 6 meses.

## XI. Elementos del Proyecto

### 11.1 Localización y contextualización del escenario donde se propone la intervención.

Se propone como escenario de intervención de macro localización el municipio de Jinotega, cabecera del departamento, actualmente como el municipio con mayor población, con mayor crecimiento económico y poblacional a nivel del departamento y se micro localiza en el casco urbano del municipio, recientemente declarado zona castrada y un alto nivel de tráfico inmobiliario.

#### 11.1.1. Macro localización

*Ilustración 3. Mapa del Municipio de Jinotega*



El municipio de Jinotega es la cabecera departamental, está ubicada a 161 Km al Norte de Managua y a 30 Km de Matagalpa. Tiene accesibilidad con Matagalpa y Managua por dos vías pavimentadas, La carrera el Guayacán y la histórica y panorámica carretera Matagalpa -Jinotega, se puede viajar a Estelí por carretera La Concordia, esta adoquinada en excelentes condiciones, el municipio se comunica de manera directa con los municipios de San Rafael del Norte, la Concordia, Santa María de Pantasma y con el Cuá, todos con vías de comunicación en excelente estado, caracterizado por su producción de café, legumbres y productos.

Mapa tomado de ficha técnica municipal (2015) básico como maíz y frijoles.

Según datos estadísticos de su comuna, está conformado por 41,256 parcelas, distribuidas en un área de 880.3 km<sup>2</sup>, 80 barrios y 130 comunidades.

Cuenta con una población total de 99,382 habitantes, lo que representa el 30% de la población del departamento y ubica al municipio como el más densamente poblado, con un promedio de 112.90 habitantes por Kilómetros cuadrado (Censo Nacional de Población y Vivienda, 2005), según datos estadísticos del Ministerio de Salud, en la actualidad el municipio cuenta con 144,503 habitantes, distribuidas en 28,175 familias.

En el municipio de Jinotega, con una población mayormente rural, con el 41.5% de población urbana, de acuerdo al Censo Nacional de Población y Vivienda de 2005, refleja que el municipio de Jinotega se encuentra 18,922 viviendas ocupada, aproximado el 44 % de las viviendas ocupadas de forma permanente, con un promedio de 5.2 personas por vivienda, de estas 8,320 están ubicadas en el área urbana así mismo la población indica que el 56.9 % de la población indica que la vivienda es propia con escritura, aunque no especifica en qué estado se encuentra, si inscrita ante el registro de la propiedad o no, el 22.6 expresa no poseer escritura, el 4.4% es alquilada, el 13.7 % expresa tener otro tipo de documentos y un 1.3% no sabe.

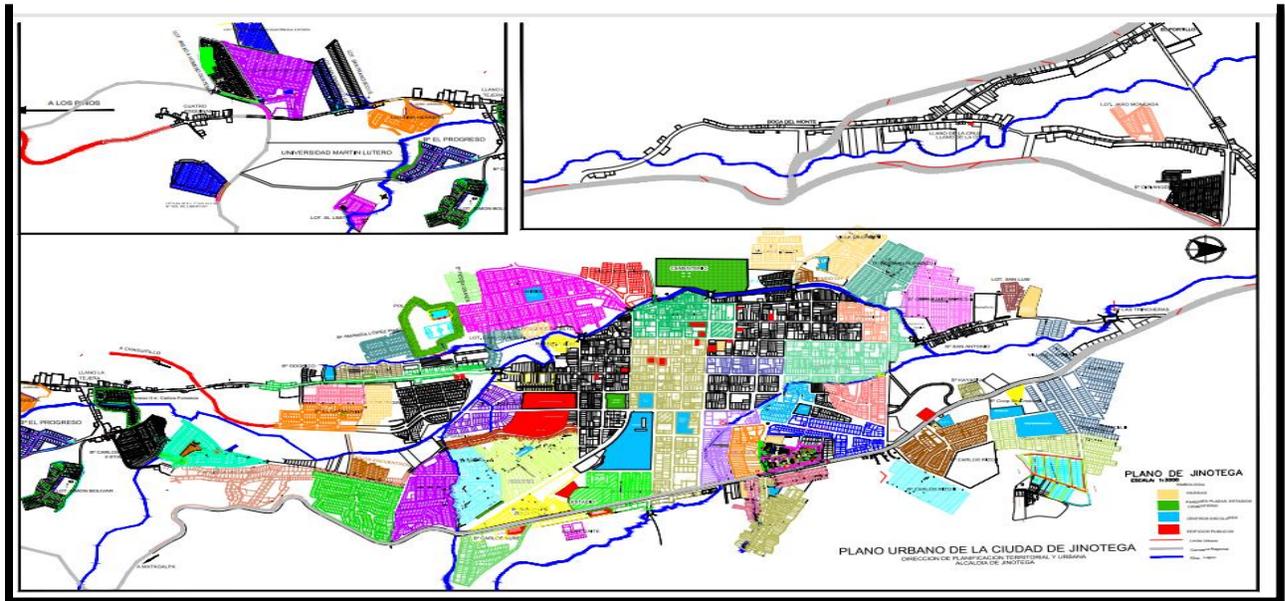
Mientras que el Ministerio de Salud en sus estadísticas del I semestre 2021, refleja que en el municipio de Jinotega existen 27,424 casa, de estas 12,678 están ubicadas en el casco urbano y 14,746 en el área rural.

Actualmente en el municipio de Jinotega, se encuentran presente la mayoría de las sedes departamentales de las instituciones gubernamentales, incluyendo las que conforman la ruta de la propiedad, Catastro Físico Ineter, Dirección General de Ingresos, Procuraduría General de la República, Registro Público de la Propiedad, además de una universidad pública UNAN-León, universidades privadas, un hospital de carácter departamental, clínica médica previsional de atención departamental, una terminal de buses norte que permite la comunicación con el resto de municipios y con el Departamento de Estelí y Ocotal, una terminal de buses sur, que permite la comunicación con Managua, Matagalpa, Estelí.

Es importante mencionar que en el municipio de Jinotega se encuentra inmerso un pueblo indígena, que abarca gran parte del municipio, incluyendo un área actualmente perteneciente al área urbana, según datos históricos proporcionados por el presidente de la Comunidad Indígena, el pueblo indígena de Jinotega, obtuvo su título real en 1763, actualmente no conservan el título original, aunque si existe un libro en el Registro de la propiedad donde se inscriben los movimientos en cuanto a la tenencia de la tierra indígena con el número 5 062, Folios 13-90, tomo LXXIV, está formado por 22 comunidades rurales y 3 barrios ubicados en la zona norte de la ciudad, Barrio Dirigen, Portillo de Apanás y una parte del llano de la Cruz.

### 11.1.2. Micro localización

*Ilustración 4. Plano zona urbana del municipio de Jinotega*



Fuente: Alcaldía Municipal de Jinotega, 2021.

El proyecto de fortalecimiento al proceso de inscripción de la propiedad en derechos reales, se micro localiza en el casco urbano del municipio de Jinotega, donde se encuentran 14,756 parcelas, distribuidas en 80 barrios (alcaldía municipal de Jinotega, 2021), lo que representa la mayor cantidad de parcelas aplicables a inscripción de derechos reales en el municipio, esto tomando en cuenta que la mayor parte del territorio rural forma parte del pueblo indígena, siendo estas propiedades no aplicables a la inscripción en derechos reales de forma individual.

Después de 27 años de la apertura del Catastro Municipal, El 28 de noviembre el 2018, el diario oficial de Nicaragua la Gaceta publica DECRETO PRESIDENCIAL N°. 27-2018, aprobado el 23 de noviembre de 2018, donde se declara zona catastrada la zona urbana del municipio de Jinotega, quedando sin catastral la zona rural, inicia el funcionamiento de la delegación departamental del Catastro Físico INETER, ubicada en el casco urbano de Jinotega, dando un cambio al proceso de legalización de la propiedad en el departamento.

Si bien es cierto que actualmente en el casco urbano del de Jinotega, se encuentran presentes todas las instituciones que conforman la ruta de la propiedad, conformada por Procuraduría General de la República, Catastro Físico INETER, Alcaldía Municipal, Dirección General de Ingresos y Registro Público de la Propiedad, la población en general no conoce el proceso, pasos y requisitos para la inscripción de la propiedad en derechos reales, lo que limita el ordenamiento territorial de la propiedad, la seguridad jurídica de la propiedad a las familias, como se lo propone nuestro Gobierno de unidad y reconciliación nacional en el plan de desarrollo Humano 2018-2021.

Según resultados del diagnóstico realizado en el casco urbano de Jinotega, uno de los factores que más influyen en el que las familias no inscriban su propiedad es la falta de información, actualmente las instituciones de la ruta de la propiedad desarrollan procesos por la modernización del catastro nacional, a través de proyecto de ordenamiento territorial PRODEP, como componente en Catastro Físico INEER, PGR, Registro de la Propiedad y Alcaldías municipales, homologando requisitos, utilizando la tecnología a través de modernos sistemas para que el proceso de la inscripción sea más accesible y más amigable con la población en general, lo que permite a las familias garantizar la seguridad jurídica de su propiedad.

El tema de propiedad y seguridad jurídica en Nicaragua ha venido tomando relevancia desde el año 2007, con más fortaleza gracias a la visión de GRUN, que ha incluido el tema de propiedad como parte de sus ejes en el plan de desarrollo humano y lo continúa haciendo ahora en el plan de lucha contra la pobreza 2022-2026, lo que ha permitido promover y adoptar diversas acciones y procesos regulatorios de carácter legal y administrativo desde las diferentes instituciones de gobierno y desarrollar diferentes programas, tomando en cuenta que Nicaragua es un país que

históricamente tiene problemas de propiedad y que vivió un proceso de reforma agraria, en especial en Jinotega.

Esta visión de gobierno ha permitido fortalecernos legislativamente en el tema, tomando referencias de leyes y otros instrumentos legales tanto a nivel nacional como internacional, para optar disposiciones regulatorias contextualizadas a nuestra realidad.

## 11.2. Tamaño del proyecto

El proyecto de “Fortalecimiento al proceso Inscripción de la Propiedad en Derechos Reales, en el Casco Urbano del Municipio de Jinotega, departamento de Jinotega”, está diseñado para atender a 1,785 protagonistas de forma directa, distribuidos en 80 barrios que conforman el casco urbano del municipio de Jinotega, y de forma indirecta a los dueños de las 14,756 parcelas que conforman el casco urbano.

## 11.3. Insumos, materiales y equipos

Para la ejecución de este proyecto se contará con recursos humanos, materiales y equipos que aportaran a garantizar el buen funcionamiento y el cumplimiento de los objetivos.

### 11.3.1 Recursos Humanos

Para completar las tareas planteadas en el proyecto, es necesaria la contratación de personal calificado que aporte sus conocimientos para el logro de los objetivos. En este sentido y debido al tiempo en que cada experto tendrá su participación, unos deberán incorporarse al iniciar el proyecto otros a medida que este avance, lo que también influirá en el tipo de contrato con el que se les contratará.

*Tabla 7:Recurso Humano*

No	Cargo	Periodo	Tipo de contrato
1	Administrador	18 meses	determinado
2	Asesor legal	18 meses	determinado
3	Asesor técnico	18 meses	determinado
3	Conserje	17 meses	determinado
4	Coordinador del proyecto	18 meses	determinado
5	Diseñador grafico	3 meses	Servicios profesionales
6	Especialista en marketing	15 meses	determinado
7	Promotor	18 meses	determinado

Se considera también como recursos humanos el personal que aportara de manera voluntaria, estos son los estudiantes de derecho de la UNAN León -CUR Jinotega, quienes aportaran y formaran parte del proyecto, como resultado de las coordinaciones interinstitucionales y de relación con la comunidad.

Actualmente en la carrera de licenciatura en derecho impartida por la UNAN León – Cur Jinotega, cuenta 126 estudiantes matriculados en el turno diurno, carrera aperturado desde el año 2016, cantidad de estudiantes que incrementara debido a la nueva apertura del turno dominical a partir del año 2022, donde existe una matrícula de 30 estudiantes en primer año de la carrera.

### *11.3.2. Equipos*

Se deberán adquirir activos fijos tangibles e intangibles, que son necesarios para el inicio y la puesta en marcha del proyecto. Entre los activos fijos necesarios están mobiliario, computadoras, etc. y entre algunos activos intangibles, licencias de computación, entre otros. A continuación, más detalles:

Tabla 8: Equipos

No	Descripción	U/M	Cantidad
1	Cámara fotográfica y de video	unidad	1
2	Computadora de escritorio con todos sus accesorios	unidad	5
3	Computadora laptop 15", Intercore TM, I3-1005G1	unidad	1
4	Data show portátil	unidad	1
5	Escritorios	unidad	6
6	Impresora	unidad	1
7	Micrófonos y sonido	unidad	1
8	Pantallas para proyectar	unidad	1
9	Sillas de espera	unidad	6
10	Sillas para escritorio	unidad	6
11	Tinta para imprimir	unidad	18

#### 11.4. Tecnología e ingeniería del proyecto

Dentro de los requisitos especiales que se deben tomar en cuenta en materia de tecnología, es el garantizar que los equipos de cómputo cuenten con sus licencias de programas originales, en especial los programas para el diseño, creación y la edición de material fotográfico y audiovisual.

#### 11.5. Logística del proyecto

Para lograr alcanzar los resultados propuestos en este proyecto se requiere de contar con recursos básicos para el desarrollo de las actividades que llevaran a los objetivos deseados.

**Resultado No. 1 Estrategia de divulgación educativa sobre la importancia de la inscripción de la propiedad en derechos reales y su proceso para la inscripción en la zona urbana del municipio de Jinotega.**

Para lograr este resultado es necesario contar con material publicitarios que se entregará en las ferias y charlas, material publicitario que estará visible en las áreas de recepción de las instituciones involucradas, espacios en los medios de comunicación local televisivos y radiales, redes sociales, líneas de consultas WhatsApp, además del recurso humano capacitado.

Para las capacitaciones a dueños de parcelas, se coordinará con los líderes de cada barrio para garantizar el préstamo de locales donde se desarrollarán las capacitaciones, garantizando que cumplan con las condiciones básicas.

En lo que refiere a las estrategias de comunicación y divulgación se realizaran alianzas con radios locales para realizar el proceso de divulgación de la importancia de la inscripción, su proceso, pasos y requisitos.

**Tabla 9. Logística R1**

<b>Descripción</b>	<b>Responsable</b>
Computadora de portátil	Especialista en marketing (proyecto)
Data show	Especialista en marketing (proyecto)
Brouchore	Especialista en marketing (proyecto)
Banner importancia de la inscripción	Administrador y coordinador
Banner ruta de la propiedad y sus requisitos	Administrador y coordinador
Espacios en medio de comunicación	Coordinador de proyecto, administrador, especialista en marketing
Local para las presentaciones	Coordinador del proyecto y promotor
Refrigerios	Coordinador de proyecto, administrador y promotor
Material didáctico para las presentaciones	Coordinador y Promotor
Viáticos de movilización del promotor al lugar de la actividad	Administrador

**Resultado No. 2 Plan de organización y articulación interinstitucional y comunitario que permita garantizar asesorías de calidad sobre el proceso de inscripción a las familias de manera gratuita.**

En este resultado, el recurso más necesario e indispensable es el recurso humano, que serán los estudiantes voluntarios de la carrera de licenciatura en derecho y el involucramiento activo de la comunidad.

En esta estrategia, el principal aliado es la UNAN Leon, CUR Jinotega y sus estudiantes, donde se seleccionarán a estudiantes de tercero a quinto año de la carrera de Licenciatura en Derecho, quienes deseen realizar prácticas profesionales a través del servicio social a la comunidad, esta selección se realizará en coordinación con los docentes y autoridades de la universidad.

Los criterios a tomar en cuenta para la selección de estudiantes que formarán el equipo de asesores serán:

- Mayor de 18 años
- Estudiante de tercero a quinto año de la carrera de licenciatura en derecho, de cualquiera de los turnos y modalidades.
- Que no posea antecedentes penales
- Disponibilidad de tiempo
- Que haya demostrado ante la universidad y docentes responsabilidad, compromiso y disposición.
- Deseo de prestar sus servicios a la comunidad, de forma gratuita y voluntaria
- Llenar formato de solicitud.
- Presentar AVAL de la Universidad
- Firmar compromiso de confidencialidad.
- Asistencia al 100% de las capacitaciones y talleres de inducción y preparación impartidos relacionados a la importancia y proceso de inscripción de la propiedad.

El equipo estará a cargo de un responsable que deberá ser licenciado en derecho, dominar el tema de inscripción de la propiedad, tener carnet de abogado activo y su quinquenio, trabajador de la UNAN Leon CUR Jinotega o de cualquiera de las instituciones de la ruta de la propiedad.

La oficina de asesorías, estará ubicada en la UNAN Leon, CUR Jinotega y contará con equipo, mobiliarios y papelería necesaria para la atención a los protagonistas.

*Tabla 10: Logística R2*

<b>Descripción</b>	<b>Responsable</b>
Local	UNAN León-CUR Jinotega
Papelería y útiles de oficina	Administración del proyecto
Computadora de escritorio	UNAN León-CUR Jinotega
Sillas de espera	UNAN León-CUR Jinotega
Escritorios	UNAN León-CUR Jinotega

**Resultado No. 3: Fortalecimiento de capacidades a estudiantes de derecho, topógrafos, abogados, gestores.**

El resultado de fortalecimiento de capacidades requerirá recursos que permitan desarrollar las capacitaciones en un ambiente que preste las condiciones para que el protagonista se sienta cómodo y pueda asimilar la información presentada, que lo motive a continuar con el proceso por lo que será necesario que los locales a utilizar presten las condiciones óptimas.

La materia de la presentación, material didáctico, guías metodológicas e invitaciones deberán ser elaboradas por el promotor y garantizar que estas estén listas antes de cada actividad.

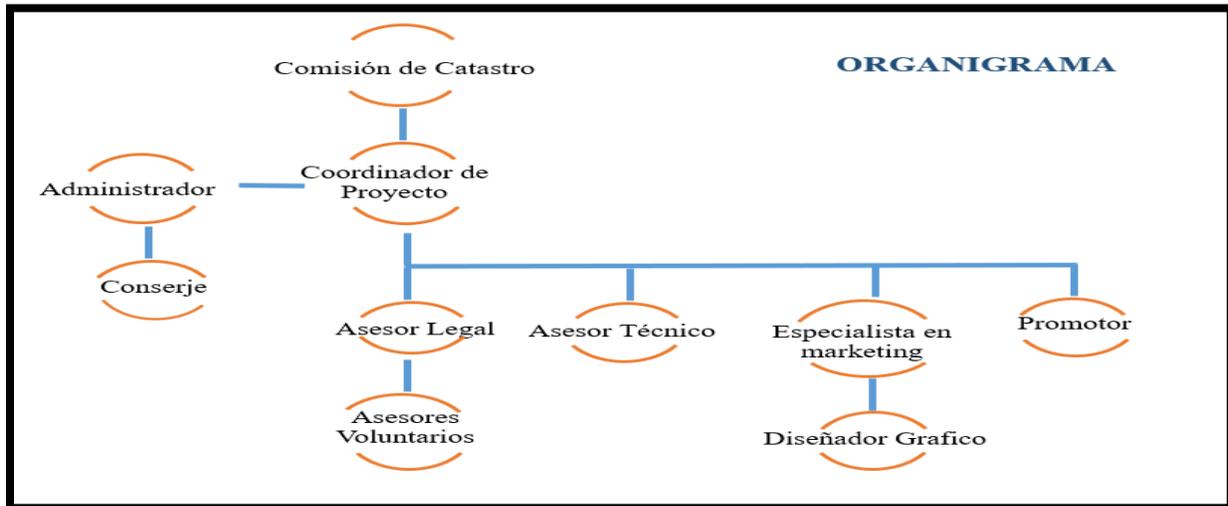
*Tabla 11. Logística R3*

<b>Descripción</b>	<b>Responsable</b>
Computadora de portátil	promotor
Data show	promotor
Local para las presentaciones	Coordinador del proyecto y promotor
Refrigerios	Coordinador de proyecto, administrador y promotor
Material didáctico para las presentaciones	Coordinador y Promotor
Viáticos de movilización del promotor al lugar de la actividad	Administrador
Sillas	promotor
Audio	promotor
Invitaciones	promotor
Guías metodológicas	Promotor
Presentación Power Point	Promotor

## XII. Aspectos gerenciales del Proyecto

### 12.1. Organigrama del proyecto

Tabla 12: Organigrama



Fuente: Elaboración Propia

El presente proyecto será ejecutado en sus diversas etapas por una estructura funcional, que estará dividida en 3 niveles:

#### 12.1.1. Nivel superior

Este nivel estará conformado por la comisión de catastro del departamento de Jinotega, que la integran los responsables de las instituciones de la llamada ruta de la propiedad, quienes tendrán la función de validar y aprobar la información que se presentara en actividades según los resultados planteados a los diferentes protagonistas del proyecto.

La comisión estará integrada por:

- Responsable de Catastro Físico
- Administradora de Rentas
- Responsable de Catastro Municipal
- Procurador departamental

- Registrador Publico

Sus funciones serán:

- Aprobación del acta de constitución del proyecto
- Selección del coordinador del proyecto
- Autorización del uso de recursos necesarios para la ejecución del proyecto
- Autorización de cambios al alcance original del proyecto
- Homologación de información referente al proceso de inscripción ara su divulgación
- Firmas de acuerdos con todos los involucrados

### **12.1.2. Nivel intermedio**

Estará a cargo del coordinador del proyecto, quien será el enlace en la comisión de catastro y los demás actores, tendrá la responsabilidad de garantizar los alcances y resultados del proyecto en el tiempo establecido, con sus costos y alcances planificados.

Tendrá a cargo a los asesores técnicos y legales, así como los promotores, también garantizará que la parte administrativa provea los recursos necesarios para alcanzar los resultados, dará seguimiento de evaluación y seguimiento de todas las etapas del proyecto y será el encargado de ir presentando los avances, dificultades y todas las actividades o acciones que afecten el desarrollo del proyecto a la CCD, así como todos los informes requeridos por el proyecto y la comisión, también tendrá la responsabilidad de realizar coordinaciones y alianzas con líderes comunitarios, UNAN León-CUR Jinotega.

### **12.1.3. Nivel de gestión operativa**

En este nivel se ubican los responsables de operativizar resultados del proyecto, como asesores técnicos, asesores legales, promotores, diseñador, especialista en marketing y enlace UNAN León.

12.2. Perfil profesional y funciones de los cargos requeridos.

<b>FICHA OCUPACIONAL 1</b>	
<b>NOMBRE DEL CARGO</b>	ADMINISTRADOR DE PROYECTO
<b>JEFE INMEDIATO</b>	COORDINADOR DEL PROYECTO
<b>PROFESION U OFICIO</b>	ADMINISTRACION O CARRERAS A FINES, CON ESPECIALIZACION EN GESTION DE PROYECTO
<b>HABILIDADES Y EXPERIENCIAS</b>	HABILIDADES EN PLANIFICACION, COMUNICACIÓN, LIDERAZGO, GERENCIA
<b>FUNCIONES</b>	ADMINISTRACION DEL PROYECTO, COORDINACION DE RECURSOS.

<b>FICHA OCUPACIONAL 2</b>	
<b>NOMBRE DEL CARGO</b>	COORDINADOR DEL PROYECTO
<b>JEFE INMEDIATO</b>	COMISION DE CATASTRO
<b>PROFESION U OFICIO</b>	LIC. EN DERECHO
<b>HABILIDADES Y EXPERIENCIAS</b>	HABILIDADES COMUNICACIÓN, LIDERAZGO, PLANIFICACION, MANEJO DE GRUPOS, NEGOCIACION
<b>FUNCIONES</b>	COORDINAR LA ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN Y EL FORTALECIMIENTO DE CAPACIDADES

<b>FICHA OCUPACIONAL 3</b>	
<b>NOMBRE DEL CARGO</b>	ASESOR TECNICO
<b>JEFE INMEDIATO</b>	COORDINADOR DEL PROYECTO
<b>PROFESION U OFICIO</b>	ING CIVIL, ARQUITECTO O CARRERAS A FINES, ESPECIALISTA EN TEMAS CATASTRALES
<b>HABILIDADES Y EXPERIENCIAS</b>	HABILIDADES COMUNICACIÓN, LIDERAZGO, PLANIFICACION, MANEJO DE GRUPOS, NEGOCIACION
<b>FUNCIONES</b>	FORTALECER CAPACIDADES DE PROTAGONISTAS

<b>FICHA OCUPACIONAL 4</b>	
----------------------------	--

<b>NOMBRE DEL CARGO</b>	PROMOTOR
<b>JEFE INMEDIATO</b>	COORDINADOR DEL PROYECTO
<b>PROFESION U OFICIO</b>	CIENCIAS SOCIALES, LIC. EN DERECHO, ESPECIALISTA EN TEMAS CATASTRALES
<b>HABILIDADES Y EXPERIENCIAS</b>	HABILIDADES COMUNICACIÓN, LIDERAZGO, PLANIFICACION, MANEJO DE GRUPOS, NEGOCIACION, EMPATIA, ESCUCHA, CREATIVIDAD
<b>FUNCIONES</b>	CAPACITAR A LOS PROTAGONISTAS

<b>FICHA OCUPACIONAL 5</b>	
<b>NOMBRE DEL CARGO</b>	ESPECIALISTA EN MARKETING
<b>JEFE INMEDIATO</b>	COORDINADOR DEL PROYECTO
<b>PROFESION U OFICIO</b>	LICENCIADO EN MARKETING
<b>HABILIDADES Y EXPERIENCIAS</b>	CREATIVIDAD, MANEJO DE HERRAMIENTAS DE MARKETIG
<b>FUNCIONES</b>	DISEÑAR TODOS LOS COMPONENTES DE LA ESTARTEGIA COMUNICACIÓN Y EDUCACION

<b>FICHA OCUPACIONAL 6</b>	
<b>NOMBRE DEL CARGO</b>	DISEÑADOR GRAFICO
<b>JEFE INMEDIATO</b>	ESPECIALISTA EN MARKETG
<b>PROFESION U OFICIO</b>	DISEÑO GRAFICO
<b>HABILIDADES Y EXPERIENCIAS</b>	CREATIVIDAD, MANEJO DE HERRAMIENTAS DE DISEÑO
<b>FUNCIONES</b>	DISEÑAR EL MATERIAL PUBLICITARIO

<b>FICHA OCUPACIONAL 7</b>	
<b>NOMBRE DEL CARGO</b>	CONSERJE
<b>JEFE INMEDIATO</b>	ADMINSITRADOR DEL PROYECTO
<b>PROFESION U OFICIO</b>	BACHILLER
<b>HABILIDADES Y EXPERIENCIAS</b>	
<b>FUNCIONES</b>	RESPONSABLE DEL ASEO DE LA OFICINA

### **XIII. Aspectos legales del proyecto**

Desde el año 2007 cuando asume el GRUN, se inició a tomar el tema de propiedad como una prioridad de nación y como restitución de derechos, entre esas prioridades se encuentra el brindar seguridad jurídica sobre la propiedad a las familias nicaragüenses, por lo que se han adoptado diversas estrategias utilizando el marco legal existente en el país, así como otros instrumentos como el PNDH complementado con instrumentos internacionales como convenios y los ODS

### 13.1. Instrumentos internacionales

Aunque el estatus de la tenencia de la propiedad o la seguridad jurídica, no se encuentra textualmente como un derecho humano o como un ODS, éste se encuentra manera indirecta y vinculada a ellos, actualmente la Agenda para el Desarrollo Sostenible 2030 que establece 17 Objetivos de la ODS, entraron en vigor oficialmente el 1 de enero de 2016 incorporan las dimensiones económicas, sociales y ambientales del desarrollo sostenible, poniendo énfasis en cinco áreas críticas: las personas, la planeta, prosperidad, la paz y la colaboración.

Algunos de los ODS se refieren a la tenencia de la tierra:

- **ODS 1: Fin de la Pobreza**

Meta 1.4: Para 2030, garantizar que todos los hombres y mujeres, en particular los pobres y los vulnerables, tengan los mismos derechos a los recursos económicos, así como acceso a los servicios básicos, la propiedad y el control de las tierras y otros bienes, la herencia, los recursos naturales, las nuevas tecnologías apropiadas y los servicios financieros, incluida la micro financiación

- **ODS 2: Poner fin al hambre, lograr la seguridad alimentaria y la mejora de la nutrición y promover la agricultura sostenible**

Meta 2.3 Para 2030, duplicar la productividad agrícola y los ingresos de los productores de alimentos en pequeña escala, en particular las mujeres, los pueblos indígenas, los agricultores familiares, los pastores y los pescadores, entre otras cosas mediante un acceso seguro y equitativo a las tierras, a otros recursos de producción e insumos, conocimientos, servicios financieros, mercados y oportunidades para la generación de valor añadido y empleos no agrícolas

- **ODS 5:** Lograr la igualdad entre los géneros y empoderar a todas las mujeres y las niñas  
Meta 5a: Aprobar y fortalecer políticas acertadas y leyes aplicables para promover la igualdad entre los géneros y el empoderamiento de las mujeres y las niñas a todos los niveles
- **ODS 11:** Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

Los Proyectos y Programas de administración de tierra deben incorporar estos indicadores en su diseño y sistema de monitoreo y evaluación.

### 13.2. Marco legislativo y pragmático nacional

De conformidad a la **Constitución Política de Nicaragua**, dispone en su artículo 44 que “Se garantiza el derecho a la propiedad privada de los bienes muebles e inmuebles y de los instrumentos y medios de producción”, así mismo, el artículo 64 establece que “los nicaragüenses tienen derecho a una vivienda digna, cómoda y segura que garantice la privacidad familiar. El Estado promoverá la realización de este derecho”, también en su artículo 89 párrafo segundo dice que “El Estado reconoce las formas comunales de propiedad de la tierra de las comunidades de la Costa Caribe. Igualmente reconoce el goce, uso y disfrute de las aguas y bosques de sus tierras comunales.” Y en el artículo 103 establece que “El Estado garantiza las formas de propiedad pública, privada, comunal, familiar y mixta: todas ellas forman parte de la economía mixta...”, asimismo propone en el artículo 106 que “La reforma agraria es instrumento fundamental para la democratización de la propiedad y la justa distribución de la tierra y es un medio que constituye parte esencial para la promoción y estrategia global de la reconstrucción del país.”

De lo anterior, se puede establecer que los nicaragüenses cuentan con suficientes garantías constitucionales para acceder tanto a la tenencia como a la propiedad en sí de la tierra, es decir, de bienes inmuebles, a la vivienda, a la propiedad comunitaria, comunal y familiar, y que el Estado de Nicaragua queda obligado a hacer valer dichas garantías constitucionales.

**El Código Civil** de la Republica de Nicaragua establece que todo individuo es libre de disponer de su propiedad sin restricción alguna, también define que existen dos tipos de derechos reales y personales (arto. 616), así mismo establece que nadie puede ser privado de su propiedad sino en virtud de ley o de sentencia fundada (arto. 617).

En él se establecen las pautas en cómo proceder para inscribir los bienes, en este caso la propiedad inmueble, especificando que se inscribirá, anotada o cancelada en estas especificaciones no se reflejan como derechos inscribibles las posesiones (Arto. 3951), así mismo, establece que los títulos dominio, herencia o de otros derechos reales que no estén inscritos o anotados debidamente ante el registro de la propiedad no producen efectos respecto de terceros (3937).

Aun teniendo esta guía de cómo proceder al momento de inscribir una propiedad y que tipo de derechos adquirimos es una práctica muy común no inscribir ante los RRP, lo que representa una debilidad al momento de garantizar la seguridad jurídica de la propiedad.

**Ley No. 509 Ley General de catastro (2005)** tiene como objetivo La presente Ley tiene por objeto establecer las normas que regulan el establecimiento, mantenimiento, desarrollo y actualización del Catastro en el ámbito nacional, su estructura y el funcionamiento y coordinación de la misma y contribuir a garantizar la seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra, la transparencia del tráfico inmobiliario (arto. 1) y del mercado de bienes raíces con el fin de promover y estimular la inversión y el desarrollo del país;

**Ley No. 698, Ley General de Registros Públicos (2009)** La presente Ley tiene por objeto la creación, regulación, organización, régimen administrativo, funcionamiento y procedimiento de los Registros Públicos integrados en el Sistema Nacional de Registros (Arto. 1) considerando, Que los Registros Públicos son un medio para brindar certidumbre respecto de la titularidad de diferentes derechos y son una garantía de seguridad jurídica y para ello el sistema registral nicaragüense debe estar adecuadamente organizado y dotado de los instrumentos legales que resulten necesarios para permitir el desarrollo de un sistema ágil, eficiente, moderno y acorde con los avances de la tecnología.

## XIV. Análisis de sostenibilidad del proyecto

### 14.1. Condiciones favorables para la ejecución del proyecto

Tabla 13. Supuestos

	RESUMEN NARRATIVO DE OBJETIVOS	SUPUESTOS
FIN	Contribuir al proceso de garantizar el derecho a la seguridad jurídica de la propiedad a las familias	Plan Nacional de Desarrollo Humanos, garantizando el ordenamiento territorial y la seguridad jurídica a las familias
PROPOSITOS	Desarrollar un modelo interinstitucional y comunitario que permita aportar a que las familias del casco urbano del municipio de Jinotega inscriban sus propiedades en derechos reales	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Población interesada en la inscripción de la propiedad</li> <li>2. Instituciones de la ruta propiedad involucradas de forma activa y comprometida con el proyecto.</li> <li>3. estudiantes interesados y comprometidos en aportar a la comunidad a través del proceso de asesorías.</li> </ol>
COMPONENTES	1. Diseño Estrategia de divulgación educativa sobre la importancia de la inscripción de la propiedad en derechos reales y su proceso para la inscripción.	<p>Estrategia de divulgación es de impacto en la población.</p> <p>Población tiene acceso a medios de comunicación televisivos, radiales y redes sociales</p> <p>Población accede a dar brindar información a través de las encuestas.</p>
	2. Plan de organización y articulación interinstitucional y comunitario que permita garantizar asesorías de calidad sobre el proceso de inscripción a las familias	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. artuclacion exitosa entre las instituciones de la ruta de la propiedad y UNAN LEON CUR Jinotega.</li> <li>2. estudiantes de derecho participando de forma activa, responsable y comprometida.</li> <li>3. Poblacion acude en busca de asesoría</li> </ol>
	3. fortalecimiento de capacidades a estudiantes de derecho, topógrafos, abogados, gestores.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pandemia controlada y permite realizar eventos tomando medidas preventivas.</li> <li>2. asistencia de un 100%</li> </ol>

		<p>3. las instalaciones de los lugares de las capacitaciones cuentan con las condiciones necesarias, equipos y la logística.</p> <p>4.Participantes interesados</p> <p>5. facilitadores con dominio del tema y de los participantes.</p>
<p><b>ACTIDADES</b></p>	<p>1. Reuniones de coordinación entre las instituciones que forman la ruta de la propiedad y Unan León Cur Jinotega.</p> <p>2. selección y organización de estudiantes de derecho para formar equipo de asesores</p> <p>3.capacitación y formación al equipo de asesores.</p> <p>4. Preparar materiales de campaña de divulgación.</p> <p>5. Promover en los diferentes medios de comunicación la importancia de la inscripción de la propiedad.</p> <p>6. Realizar presentaciones en universidades y centros tecnológicos los pasos e importancia de la inscripción.</p> <p>7.Capacitaciones a abogados, topógrafos, gestores.</p>	<p>1. todos los involucrados interesados y participando de forma activa en el desarrollo del proyecto.</p> <p>2.Se cuenta con los recursos financieros para desarrollar el proyecto</p> <p>3. Universidades y Centros tecnológicos con carreras afines al tema de propiedad actualizan constantemente a sus estudiantes.</p> <p>4. Diferentes medios de comunicación nos brindan sus espacios y están conscientes sobre la importancia del proyecto.</p> <p>5.los invitados a las diferentes actividades acuden con compromiso.</p> <p>6.Pandemia controlada y permite realizar eventos tomando medidas preventivas.</p>

## 14.2. Sostenibilidad durante el tiempo de vida del proyecto.

*Tabla 14. Sostenibilidad*

<b>Sostenibilidad de proyecto</b>	
<b>Tipo de sostenibilidad</b>	<b>Estrategias para alcanzarla</b>
Institucional	Sustentar la cooperación institucional con un convenio que permita la permanencia de los compromisos adquiridos inicialmente a pesar de cualquier cambio que pueda surgir en el entorno o en las autoridades.
Financiera	El coordinador del proyecto debe presentar cada 3 meses a la comisión de catastro departamental de cuentas del proyecto.
Tecnológica	Involucrar a los protagonistas en el uso de las nuevas herramientas tecnológicas para el proceso de inscripción de acuerdo al avance de modernización del catastro.
Social	Conformación de equipo legal voluntario que asesore a las familias en el proceso de inscripción de la propiedad

Fuente: Elaboración propia

## **XV. Impacto del proyecto.**

La ejecución de este proyecto en el casco urbano de Jinotega contribuirá al proceso de garantizar seguridad jurídica de la propiedad a las familias de la zona urbana del municipio de Jinotega, a la vez que se convierte en un aporte esencial en el proceso del ordenamiento de la propiedad, aportará a realizar un tráfico inmobiliario más ágil y seguro.

Los protagonistas adquieren conocimientos útiles para los procesos inscripción de la propiedad y su importancia, información que les permitirá asegurar su derecho a la seguridad jurídica, con un efecto positivo en su calidad de vida, debido a que los protagonistas que opten por inscribir su propiedad en derechos reales podrán tener accesos a programas de vivienda, préstamos bancarios, transacciones inmobiliarias con mayor valor, disminuirán los conflictos de propiedades y aumentan las inversiones locales y externas.

Se logrará un acercamiento entre las instituciones del estado y la comunidad, lo que va generar un mayor grado de confianza por parte de la población en los procesos institucionales.

Aportará a que más abogados, futuros abogados gestores y topógrafos estén capacitados y con conocimientos fortalecidos en el proceso de inscripción de la propiedad lo que permitirá que se brinden asesorías más acertadas, de mayor calidad a la población lo que impactara en la disminución de costos durante el proceso de inscripción.

## **XVI. Sistema de evaluación del proyecto**

El Monitoreo y Evaluación de un proyecto es un proceso de recolección, sistematización y análisis de información basado en los objetivos, resultados y actividades planificadas (Guía de monitoreo y Evaluación de proyectos, 2012: p.5).

Todo proyecto este sujeto a los resultados de su alcance, tiempo de ejecución y costo, para poder cumplir con éxito estos tres puntos se contara con un sistema que nos permita un monitorear, evaluar el proyecto a lo largo de su periodo de ejecución (todas sus etapas), mediante el cual se pueda ir revisando si las estrategias y la planificación se van realizando de acuerdo a las programaciones e indicadores, garantizando la estabilidad del proyecto y la información para la toma de sesiones en el momento preciso en todas sus etapas,

La herramienta a utilizar para el sistema de monitoreo y evaluación del proyecto será Microsoft Project, mediante el cual se generará la información necesaria que se presentarán posteriormente a la comisión directiva, de conformidad al cronograma del proyecto.

## XVII. Presupuesto

Tabla 15. Presupuesto

<b>NOMBRE DEL PROYECTO:</b>	<b>“Fortalecimiento al proceso Inscripción de la Propiedad en Derechos en el Casco Urbano del Municipio de Jinotega, departamento de Jinotega”.</b>
<b>PROPOSITO:</b>	<b>Desarrollar un modelo interinstitucional y comunitario que permita aportar a que las familias del casco urbano del municipio de Jinotega inscriban sus propiedades en derechos reales</b>

No. De Resultado	Código o Rubro	Componente	Total, C\$	Total \$
		<b>COSTE TOTAL</b>	<b>C\$1,961,662.30</b>	<b>\$54,674.44</b>
		<b>ACTIVIDADES INICIALES</b>	<b>C\$1,583,941.98</b>	<b>\$44,157.85</b>
	1	Firma de acuerdos de conformación e instalación de la comisión	C\$5,610.00	\$156.40
	2	Firma de actas de Constitución del proyecto	C\$1,446.50	\$40.33
	3	Selección y contratación del personal	C\$1,350,000.00	\$37,635.91
	4	Compra de Equipos de cómputo y oficina	C\$227,822.98	\$6,351.35
	5	Reunión para monitoreo y evaluación de la etapa de inicio	C\$509.00	\$14.19
		<b>TOTAL, COSTE COMPONENTES</b>	<b>C\$377,720.32</b>	<b>C\$10,516.60</b>

<b>R1: POA</b>	C1	Organizar y concretar alianzas interinstitucionales para promover para fortalecer el proceso de inscripción de la propiedad en derechos reales.	C\$1,983.00	\$41.62
	A1	Reuniones de coordinación entre las instituciones que forman la ruta de la propiedad y Unan León Cur Jinotega.	C\$375.00	\$10.45
	A2	Diseño de plan de organización y articulación y su cronograma de implementación	C\$490.00	\$0.00
	A3	Presentar a la CD plan de organización y articulación y su cronograma de implementación	C\$509.00	\$14.19
	A4	Presentación 2: presentación a protagonistas de UNAN LEON-CUR JINOTEGA	C\$609.00	\$16.98
	A5	Selección y organización de estudiantes voluntarios	C\$0.00	\$0.00
	A6	Capacitaciones y formación al equipo de estudiantes voluntarios	C\$0.00	\$0.00
	A7	Acompañamiento al equipo de estudiantes voluntarios	C\$0.00	\$0.00
	A8	Reunión para monitoreo del avance de la etapa de planificación y preparación	C\$0.00	\$0.00
<b>R2: EDE</b>	C2	Estrategia de divulgación educativa sobre la importancia de la inscripción de la propiedad en derechos reales y su proceso para la inscripción	C\$215,673.32	\$6,012.64
	A1	Presentar estrategia de divulgación a la CD	C\$509.00	\$14.19
	A2	Preparar materiales utilizado para la divulgación	C\$78,870.00	\$2,198.77

R3: EDE	A3	vistas a medios de comunicación radiales y televisivos y digitales	C\$5,040.00	\$140.51
	A4	Realizar presentaciones en ferias, asambleas	C\$130,527.32	\$3,638.90
	A5	Reunión para monitoreo del avance de la etapa de planificación y preparación	C\$727.00	\$20.27
	C3	Estrategia de fortalecimiento de capacidades a estudiantes de derecho, topógrafos, abogados y gestores.	C\$160,064.00	\$4,462.34
	A1	Presentar estrategia de divulgación a la CD	C\$727.00	\$20.27
	A2	Presentación 1: estudiantes de topografía de INATEC	C\$27,915.00	\$778.23
	A3	Presentación 2: estudiantes de derecho UNAN LEON CUR JINOTEGA	C\$28,275.00	\$788.26
	A4	Capacitaciones dirigidas a topógrafos	C\$32,990.00	\$919.71
	A5	Capacitaciones dirigidas a gestores y abogados	C\$33,950.00	\$946.47
	A6	Capacitación a abogados, topógrafos y gestores	C\$35,480.00	\$989.13
	A7	Reunión para monitoreo del avance de la etapa de planificación y preparación	C\$727.00	\$20.27
<b>COSTO TOTAL DEL PROYECTO</b>			<b>C\$1,961,662.30</b>	<b>\$54,674.44</b>

## XVIII. Bibliografía

- alvarado, L., & Garcia, M. (DICIEMBRE de 2008). CARACTERISTICAS MAS RELEVANTES DEL PARADIGMA SOCIO-CRITICO: SU APLICACION EN INSVESTIGACIONES DE EDUCACION Y DE ENSEÑANZA DE LAS CIENCIAS REALIZADAS EN EL DOCTORADO DE EDUCACION DEL INSTITUTO PEDAGOGICO DE CARACAS. *SAPIENS. REVISTA UNIVERSITARIA DE INVESTIGACION*(2), 16.
- Código Civil de la Republica de Nicaragua, Cuarta edición. Gaceta, Diario Oficial No. 236 de 2019
- Cruz, E. (26 de Marzo de 2021). Cantidad de parcelas existentes en el municipio de Jinotega. *Diagnostico Estatus Tenencia de la Tierra en el Municipio de Jinotega*. (A. d. Raudez, Entrevistador) Jinotega, Jinotega, Nicaragua.
- Flores, J. A. (26 de Marzo de 2021). Datos de Fincas Inscritas. *Diagnostico estatus tenencia de la tierra en el municipio de Jinotega*. (A. d. Raudez, Entrevistador) Jinotega, Jinotega, Nicaragua.
- HERNANDEZ, R., FERNANDEZ COLLADO, C., & BAPTISTA LUCIO, P. (2014). *METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION* (6 ed.). (M. I. Martínez, Ed.) DF MEXICO, MEXICO, MEXICO: MCGRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.
- Hooker, S. C. (Enero-Junio de 2018). Tenencia de la propiedad en la. *CIENCIA E INTERCULTURALIDAD*, 22(01), 14.
- IÑIGUEZ, P. C., RENDON MEDEL, R., AGUILAR AVILA, J., SALINAS CRUZ, E., CRUZ MORALES, F. D., & SANGERMAN JARQUIN, D. M. (27-11 de SEPTIEMBRE - NOVIEMBRE de 2017). Métodos cuantitativos, métodos cualitativos o su combinación. *Revista Mexicana de Ciencias Agrícolas*, 8(7), 15.
- López-Roldan, P., & fachelli, S. (2015). *Metodologia de la Investigacion Social Cuantitativa* (digital ed.). Barcelona , España: Universitat Autònoma de Barcelona. Recuperado el 20 de Marzo de 2021, de <http://ddd.uab.cat/record/129382>
- Ley General De Catastro Nacional, Ley No. 509. La Gaceta, Diario Oficial No.11, de 2005.*
- Ley General de Los Registros Públicos, Ley No. 698. La Gaceta, Diario Oficial No.239 de 2009.*
- Mercado, S. A. (04 de Diciembre de 2010). Marcos legales para el acceso a la tierra en América Latina: una mirada comparativa. *El Otro Derecho*(42), 33.
- Morales, W. (3 de Agosto de 2020). ¿Cuántos títulos de propiedad ha entregado el Gobierno Sandinista desde el 2007? (1. Digital, Entrevistador) Managua, Managua, Nicaragua. Recuperado el 01 de marzo de 2021, de <https://www.el19digital.com/articulos/ver/titulo:105908-cuantos-titulos-de-propiedad-ha-entregado-el-gobierno-sandinista-desde-el-2007>

- Organizacion de las Naciones Unidas para la Alimentacion y la Agricultura. (s.f.). *Indicadores sobre tenencia de la tierra incluidos en los Objetivos de Desarrollo Sostenible*. Recuperado el 5 de Marzo de 2021, de FAO: <http://www.fao.org/in-action/herramienta-administracion-tierras/noticias/detail-events/es/c/448910/>**
- PRINDEX. (Julio de 2020). *Informe comparativo de Prindex, julio de 2020*. Obtenido de PRINDEX: <https://www.prindex.net/reports/prindex-comparative-report-july-2020/>**
- PROYECTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. (2013). *INFORME DE EVALUACIÓN FINAL*. Evaluación, Procuraduría General de la Republica , Managua, Managua.**
- Reglamento Ley General De Catastro Nacional, Decreto No. 62-2005. La Gaceta, Diario Oficial No.176 de 2005.**
- Reglamento Ley General De Registros Públicos, Decreto No. 13-2013. La Gaceta, Diario Oficial No.44 de 2013.**
- Rocha, J. L. (2003). La Decada de los años 80: Revolucion en Nicaragua. *Anuario de Estudios Centroamericanos*, 29(1-2), 32.**

Ilustración 5. Decreto Presidencial No. 27-2018

28-11-18	LA GACETA - DIARIO OFICIAL	231
<p style="text-align: center;"><b>CASA DE GOBIERNO</b></p> <p><b>Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional Unida Nicaragua Triunfa</b></p> <p style="text-align: center;"><b>DECRETO PRESIDENCIAL No. 26-2018</b></p> <p style="text-align: center;">El Presidente de la República de Nicaragua Comandante Daniel Ortega Saavedra</p> <p style="text-align: center;"><b>CONSIDERANDO ÚNICO</b></p> <p>Que se cuenta con las condiciones y los elementos técnicos y financieros suficientes para el establecimiento del Catastro Físico en los Municipios de Santa María, Ocotal, Macuelizo, Ciudad Antigua, Quilalí, Jalapa, Murra, Wiwili Nueva Segovia, San Fernando, Dipilto y Jicaro del Departamento de Nueva Segovia, conforme a la propuesta recibida de la Comisión Nacional de Catastro, según lo establece el numeral 19 del artículo 13 de la Ley No. 509, "Ley General de Catastro Nacional", publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 11 del 17 de Enero del 2005.</p> <p>En uso de las facultades que le confiere la Constitución Política</p> <p style="text-align: center;"><b>HA DICTADO</b></p> <p>El siguiente:</p> <p style="text-align: center;"><b>DECRETO</b></p> <p><b>DECLÁRESE ZONAS CATASTRADAS LOS MUNICIPIOS DE SANTA MARÍA, OCOTAL, MACUELIZO, CIUDAD ANTIGUA, QUILALÍ, JALAPA, MURRA, WIWILÍ NUEVA SEGOVIA, SAN FERNANDO, DIPILTO Y JÍCARO DE PARTAMENTO DE NUEVA SEGOVIA.</b></p> <p><b>Artículo 1.</b> Declárese Zonas Catastradas los Municipios de Santa María, Ocotal, Macuelizo, Ciudad Antigua, Quilalí, Jalapa, Murra, Wiwili Nueva Segovia, San Fernando, Dipilto y Jicaro del Departamento de Nueva Segovia, para los efectos consignados en el artículo número 23 de la Ley No. 509, "Ley General de Catastro Nacional", publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 11 del 17 de Enero del 2005 y artículo número 47 de su Reglamento, publicado en La Gaceta, Diario Oficial No. 176 del 9 de Septiembre del 2005.</p> <p><b>Artículo 2.</b> El presente Decreto entrará en vigencia a partir de su publicación. Publíquese en La Gaceta, Diario Oficial.</p> <p>Dado en la Ciudad de Managua, Casa de Gobierno,</p>	<p>República de Nicaragua, el día veintitrés de noviembre del año dos mil dieciocho. <b>Daniel Ortega Saavedra</b>, Presidente de la República de Nicaragua. <b>Paul Oquist Kelley</b>, Secretario Privado para Políticas Nacionales.</p> <p style="text-align: center;"><b>DECRETO PRESIDENCIAL No. 27-2018</b></p> <p style="text-align: center;">El Presidente de la República de Nicaragua Comandante Daniel Ortega Saavedra</p> <p style="text-align: center;"><b>CONSIDERANDO ÚNICO</b></p> <p>Que se cuenta con las condiciones y los elementos técnicos y financieros suficientes para el establecimiento del Catastro Físico en los Centros Urbanos de los Municipios de Jinotega, San José de Bocay, Wiwili Jinotega, El Cuá y La Concordia del Departamento de Jinotega, conforme a la propuesta recibida de la Comisión Nacional de Catastro, según lo establece el numeral 19 del artículo 13 de la Ley No. 509, "Ley General de Catastro Nacional", publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 11 del 17 de Enero del 2005.</p> <p>En uso de las facultades que le confiere la Constitución Política</p> <p style="text-align: center;"><b>HA DICTADO</b></p> <p>El siguiente:</p> <p style="text-align: center;"><b>DECRETO</b></p> <p><b>DECLÁRESE ZONAS CATASTRADAS LOS CENTROS URBANOS DE LOS MUNICIPIOS DE JINOTEGA, SAN JOSÉ DE BOCAV, WIWILÍ JINOTEGA, EL CUÁ Y LA CONCORDIA DEL DEPARTAMENTO DE JINOTEGA.</b></p> <p><b>Artículo 1.</b> Declárese Zonas Catastradas los Centros Urbanos de los Municipios de Jinotega, San José de Bocay, Wiwili Jinotega, El Cuá y La Concordia del Departamento de Jinotega, para los efectos consignados en el artículo número 23 de la Ley No. 509, "Ley General de Catastro Nacional", publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 11 del 17 de Enero del 2005 y artículo número 47 de su Reglamento, publicado en La Gaceta, Diario Oficial No. 176 del 9 de Septiembre del 2005.</p> <p><b>Artículo 2.</b> El presente Decreto entrará en vigencia a partir de su publicación. Publíquese en La Gaceta, Diario Oficial.</p> <p>Dado en la Ciudad de Managua, Casa de Gobierno, República de Nicaragua, el día veintitrés de noviembre del año dos mil dieciocho. <b>Daniel Ortega Saavedra</b>, Presidente de la República de Nicaragua. <b>Paul Oquist Kelley</b>, Secretario Privado para Políticas Nacionales.</p>	

Ilustración 6. Formato de entrevista a expertos

#### ENTREVISTA

<b>Introducción:</b> Con el fin de elaborar Diagnostico de Tenencia de la Tierra en el municipio de Jinotega durante el año 2020, se aplica la presente entrevista a funcionarios de las instituciones de la Ruta de la propiedad, como instrumento para la recolección de datos.	
<b>Objetivo:</b> Conocer la opinión de expertos en el tema de tenencia de la propiedad.	
Lugar:	
Fecha:	Hora:
Tiempo de laborar:	
Nombre del entrevistado:	
Cargo:	

Preguntas:

1. según su experiencia, ¿cuáles son las formas de tenencia de la tierra más predominantes en el municipio?
2. ¿Cuál considera usted que es el mayor problema que se enfrentan los dueños de propiedades al querer inscribir?
3. ¿Desde la institución que usted dirige, se implementa alguna estrategia para que la población en general conozca cuales son los procesos o los pasos para la inscripción de la propiedad?
4. ¿Considera usted que la población del municipio de Jinotega conoce la importancia de la inscripción de la propiedad en derechos reales?
5. ¿Cuál considera usted que es la mayor limitante a la que se enfrentan los jinoteganos al momento de querer inscribir su propiedad?
6. ¿Qué acciones recomendaría usted de acuerdo a su experiencia para incidir de manera positiva en la población para que inscriba su propiedad?
7. ¿cree usted que desde las instituciones que forman la ruta de la propiedad se puedan implementar más acciones para promover la inscripción?

## Anexo. 1. Guía de encuesta aplicada a dueños de propiedades

HOJA 1

ENCUESTA A DUEÑOS DE PROPIEDADES DE ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE JINOTEGA

### I. DATOS GENERALES

DEPARTAMENTO: JINOTEGA MUNICIPIO: JINOTEGA BARRIO \_\_\_\_\_  
FECHA: \_\_\_\_\_

A. TIPO DE PERSONA: 1) NATURAL \_\_\_\_\_ 2) JURÍDICA \_\_\_\_\_

### B. PREDIO:

1) CASA PROPIA \_\_\_\_\_ 2) FAMILIAR. (A NOMBRE DE 2 O MÁS) \_\_\_\_\_ 3) OTROS \_\_\_\_\_

### II.-CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

#### A. ¿CONOCE EL ESTADO LEGAL DE SU PROPIEDAD?

1) SI \_\_\_\_\_ 2) NO \_\_\_\_\_

#### B. ¿CUÁNDO ADQUIRIÓ SU PROPIEDAD REVISÓ EL ESTADO LEGAL EN EL QUE SE ENCONTRABA?

1) SI \_\_\_\_\_ 2) NO \_\_\_\_\_

#### C. ¿CÓMO OBTUVO LA PROPIEDAD?

1) POR COMPRA O PROCESO DE COMPRA \_\_\_\_\_ 2) POR HERENCIA \_\_\_\_\_  
3) OCUPACIÓN \_\_\_\_\_ 4) POR DONACIÓN \_\_\_\_\_ 5) POR REFORMA AGRARIA \_\_\_\_\_  
6) POR TÍTULO \_\_\_\_\_ 7) POR PERMUTA (INTERCAMBIO DE VIVIENDAS) \_\_\_\_\_  
8) COMUNIDAD INDÍGENA \_\_\_\_\_

#### D. ¿QUÉ DOCUMENTO LE ACREDITAN COMO DUEÑO?

1) TÍTULO DE PROPIEDAD INSCRITO \_\_\_\_\_  
2) TÍTULO DE PROPIEDAD NO INSCRITO \_\_\_\_\_  
3) ESCRITURA PÚBLICA INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD \_\_\_\_\_  
4) ESCRITURA PÚBLICA NO INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD \_\_\_\_\_  
5) CERTIFICACIÓN MUNICIPAL \_\_\_\_\_  
6) ESCRITURA DE USO Y GOCE COMUNIDAD INDÍGENA \_\_\_\_\_  
7) RECIBO DE PAGO ENTRE PARTICULARES \_\_\_\_\_  
8) RECIBO DE PAGO DE CUOTA EN EL BANCO \_\_\_\_\_  
9) PROMESA DE VENTA \_\_\_\_\_  
10) NINGUNO \_\_\_\_\_

HOJA 2

### E. ¿QUIÉN REALIZÓ EL PROCESO DE INSCRIPCIÓN DE SU PROPIEDAD? (SOLO SI LA RESPUESTA A LA PREGUNTA "D" ES 1 O 3)

1) PERSONAL \_\_\_\_\_ 2) ABOGADO \_\_\_\_\_ 3) APODERADO \_\_\_\_\_

### III. NIVEL DE CONOCIMIENTO

#### A. ¿PORQUE RAZÓN NO HA INSCRITO SU PROPIEDAD ANTE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

1) ES COSTOSO \_\_\_\_\_ 2) NO LO CONSIDERO IMPORTANTE \_\_\_\_\_ 3) DESCUIDO \_\_\_\_\_  
4) EL DOCUMENTO QUE TENGO ES SUFICIENTE \_\_\_\_\_ 5) FALTA DE INFORMACIÓN \_\_\_\_\_  
6) NO APLICA PARA INSCRIBIR EN DERECHOS REALES \_\_\_\_\_

#### B. ¿CONOCE CUÁL ES EL PROCESO PARA INSCRIPCIÓN DE UNA PROPIEDAD EN DERECHOS REALES?

1) SI \_\_\_\_\_ 2) NO \_\_\_\_\_

#### C. ¿CONOCE LAS INSTITUCIONES ENCARGADAS DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD?

1) SI \_\_\_\_\_ 2) NO \_\_\_\_\_

#### D. ¿PODRÍA MENCIONAR LAS INSTITUCIONES QUE INTERVIENEN EN EL PROCESO DE INSCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD?

1) ALCALDÍA MUNICIPAL \_\_\_\_\_ 2) CATASTRO INETER \_\_\_\_\_ 3) DGI \_\_\_\_\_ 4) PGR \_\_\_\_\_  
5) REGISTRO DE LA PROPIEDAD \_\_\_\_\_ OTROS: \_\_\_\_\_

#### E. ¿CONSIDERA DE IMPORTANCIA INSCRIBIR SU PROPIEDAD EN DERECHOS REALES?

1) SI \_\_\_\_\_ 2) NO \_\_\_\_\_

#### F. ¿PORQUE CONSIDERA QUE ES IMPORTANTE INSCRIBIR LA PROPIEDAD ANTE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

1) PARA DEMOSTRAR QUE SOY DUEÑO \_\_\_\_\_  
2) PARA ACCEDER A PRESTAMOS \_\_\_\_\_  
3) PARA ACCEDER A PROGRAMAS Y PROYECTOS \_\_\_\_\_  
4) PARA NO TENER CONFLICTOS \_\_\_\_\_  
5) PARA PODER HEREDAR SIN PROBLEMAS \_\_\_\_\_

#### G. ¿CONSIDERA QUE PARA COMPRAR O VENDER UNA PROPIEDAD ESTA DEBE ESTAR EN DERECHOS REALES?

1) SI \_\_\_\_\_ 2) NO \_\_\_\_\_

#### H. ¿CONSIDERA USTED QUE LA INSCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD EN DERECHOS REALES APORTA AL DESARROLLO ECONÓMICO DEL MUNICIPIO?

1) SI \_\_\_\_\_ 2) NO \_\_\_\_\_

Anexo. 2. Cronograma de actividades por etapas

<b>NOMBRE DEL PROYECTO:</b>	<b>“Fortalecimiento al proceso Inscripción de la Propiedad en Derechos en el Casco Urbano del Municipio de Jinotega, departamento de Jinotega”.</b>
<b>PROPOSITO:</b>	<b>Desarrollar un modelo interinstitucional y comunitario que permita aportar a que las familias del casco urbano del municipio de Jinotega inscriban sus propiedades en derechos reales</b>

ETAPA DE INICIO																			
ACTIVIDADES	RESPONSABLE	PERIODO																	
		M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12	M13	M14	M15	M16	M17	M18
Firma de acuerdos de conformación e instalación de la comisión	CD																		
Firma de actas de Constitución del proyecto	CD																		
Selección y contratación del personal	CD																		
Compra de Equipos de cómputo y oficina	Administrador																		

Reunión para <b>monitoreo y evaluación</b> de la etapa de inicio	Coordinador																		
<b>ETAPA DE PLANIFICACION Y PREPARACION</b>																			
Elaboración del plan de adquisiciones y definición de gestión administrativa	Administrador Coordinador																		
Diseño de plan de organización y articulación y su cronograma de implementación	Coordinador del Proyecto Equipo Operativo																		
Diseño de estrategia de divulgación y cronogramas de implementación	Especialista en Marketing Asesor legal Diseñador Grafico																		
Diseño de plan de fortalecimiento de capacidades y su cronograma de implementación	Coordinador Promotor Equipo Operativo																		
Reunión para <b>monitoreo y evaluación</b> de la etapa de planificación y preparación	Coordinador																		
<b>ETAPA DE EJECUCION</b>																			

Presentación del plan de organización y articulación																		
<b>Presentación 1:</b> presentar plan a la CD	Coordinador																	
<b>Presentación 2:</b> presentación a protagonistas de UNAN LEON-CUR JINOTEGA	Promotor																	
Selección y organización de estudiantes voluntarios	Coordinador UNAN LEON - CUR JINOTEGA																	
Capacitaciones y formación al equipo de estudiantes voluntarios	Asesor Legal Promotor																	
Acompañamiento al equipo de estudiantes voluntarios	Asesor Legal Coordinador																	

Reunión para <b>monitoreo</b> del avance de la etapa de planificación y preparación	Coordinador UNAN LEON- CUR JINOTEGA CD																	
Presentación de la estrategia de divulgación a la CD	coordinados EM																	
Preparar materiales utilizados para la divulgación	Diseñador Gráfico Y EM																	
vistas a medios de comunicación radiales y televisivos y digitales	Coordinador Promotor																	
Realizar presentaciones en ferias, asambleas	Promotor																	
Reunión para <b>monitoreo</b> del avance de la etapa de planificación y preparación	Coordinador Promotor																	
Presentación de plan de fortalecimiento de capacidades a estudiantes	Coordinador Asesor Legal																	

de derecho, topógrafos, abogados y gestores a CD																			
Presentación 1: estudiantes de topografía de INATEC	Promotor																		
Presentación 2: estudiantes de derecho UNAN LEON CUR JINOTEGA	Promotor																		
Capacitaciones dirigidas a topógrafos	Promotor y Asesor Legal																		
Capacitaciones dirigidas a gestores y abogados	Promotor y Asesor Legal																		
Capacitación a abogados, topógrafos y gestores	Promotor y Asesor Legal																		
Reunión para monitoreo del avance de la etapa de planificación y preparación	coordinador																		
<b>ETAPA DE EVALUACION Y CIERRE</b>																			
<b>EVALUACION</b>																			
Evaluación del proceso																			
Evaluación de Resultados																			
Evaluación cuantitativa																			

<b>CIERRE</b>																			
elaborar memoria técnica del proyecto																			
Elaborar informe de valoración de alcance de los objetivos																			
Elaborar informe de final del proyecto																			
Sesión de presentación y entrega de informe final del proyecto a CD																			

## Gráficos resultados encuesta de Diagnostico

Gráfico 4. ¿Cómo obtuvo su propiedad?

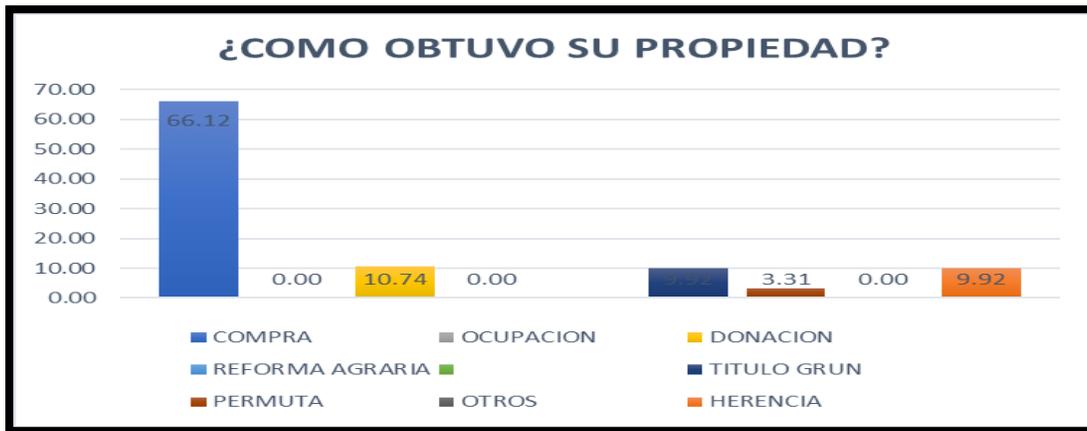


Gráfico 5. ¿Cuándo adquirido su propiedad reviso el estado legal que se encontraba

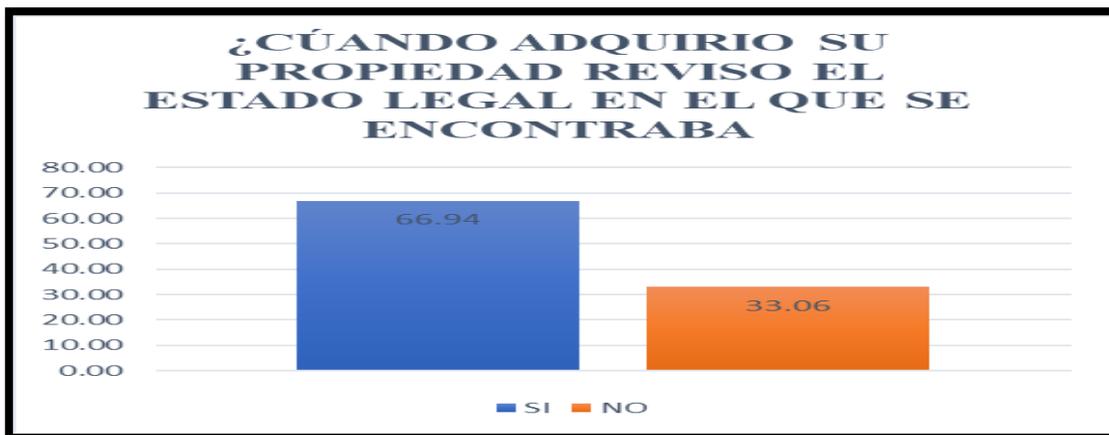


Gráfico 6. ¿conoce el estado legal de su propiedad?



Gráfico 7. ¿Qué documento lo acredita como dueño?



Gráfico 8. ¿Quién realizó el proceso de inscripción?



Gráfico 9. ¿Conoce cuál es el proceso para inscribir una propiedad?

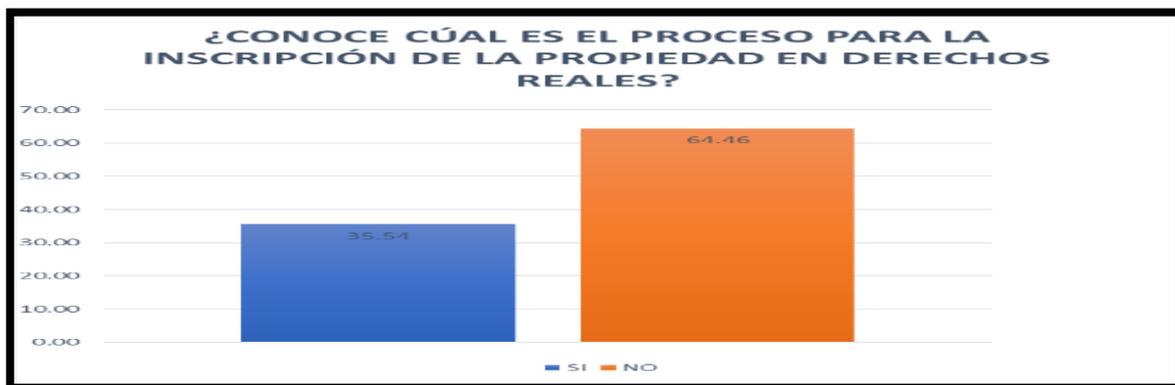


Gráfico 10. ¿Conoce las instituciones encargadas del proceso de inscripción de la propiedad?



Gráfico 11. ¿Tiene su propiedad inscrita ante el RPP?

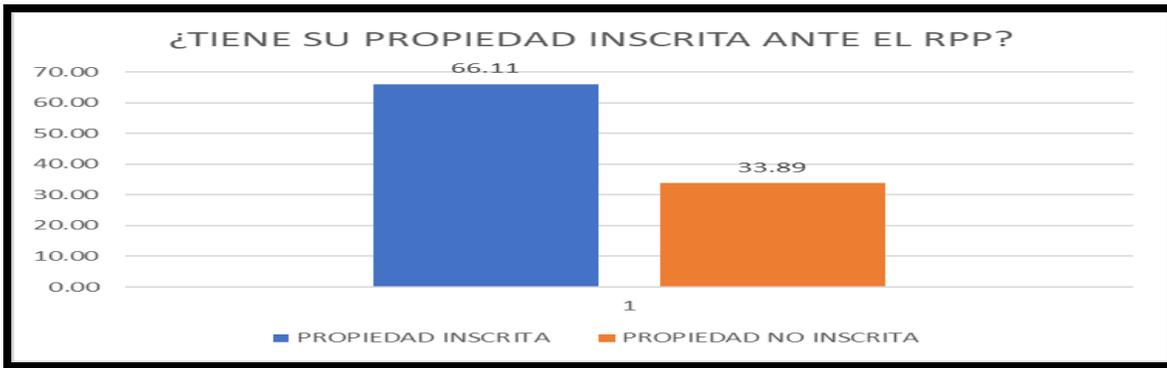


Gráfico 12. ¿Porque no ha inscrito su propiedad ante el RPP?

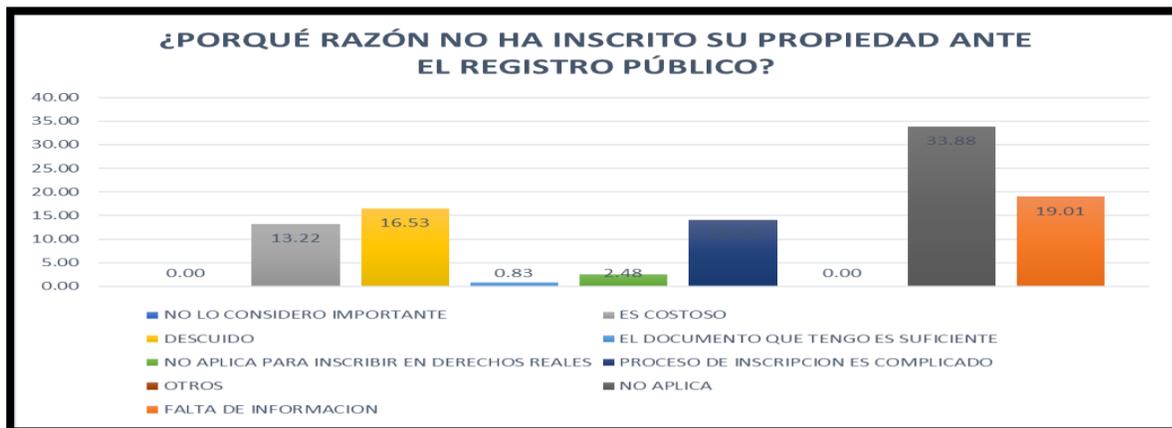


Gráfico 13. ¿Tiene su propiedad inscrita ante el RPP?

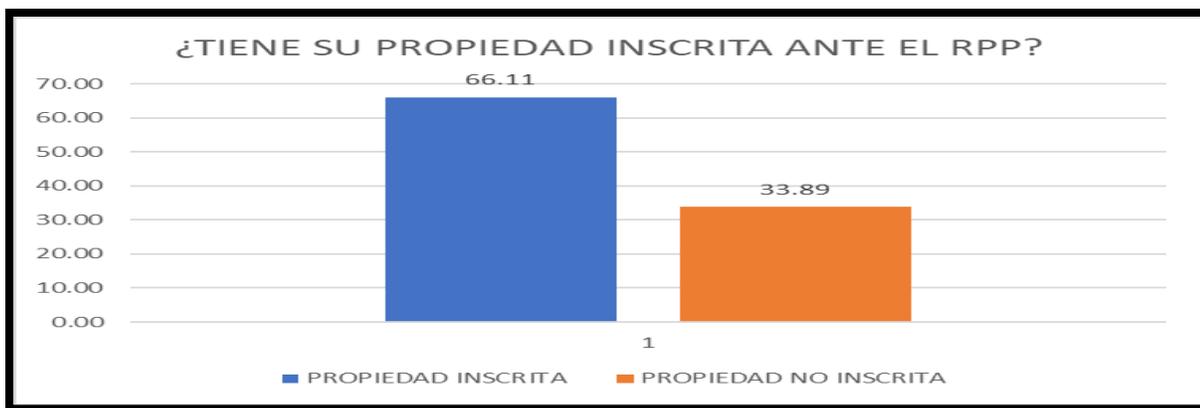


Gráfico 9. ¿Porque no ha inscrito su propiedad ante el RPP?

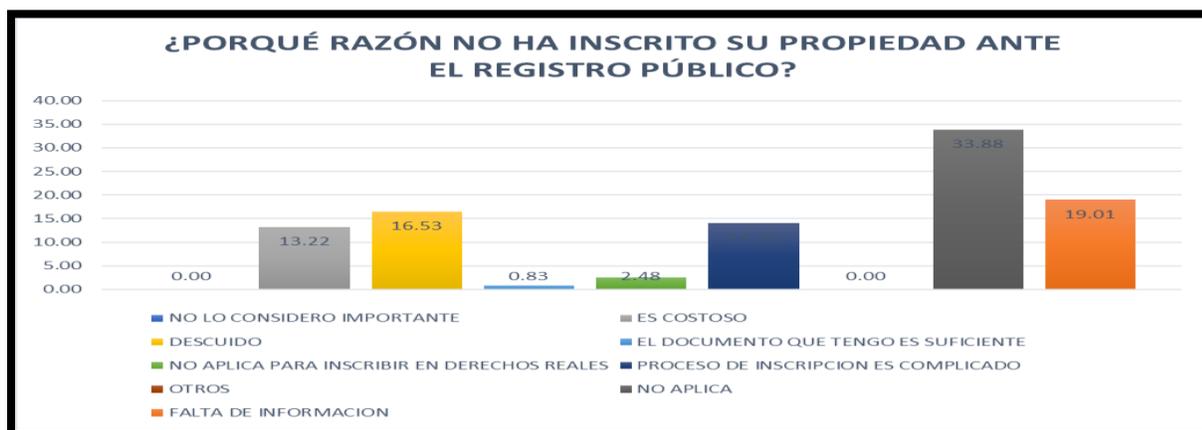


Ilustración 7. Importancia de la Inscripción

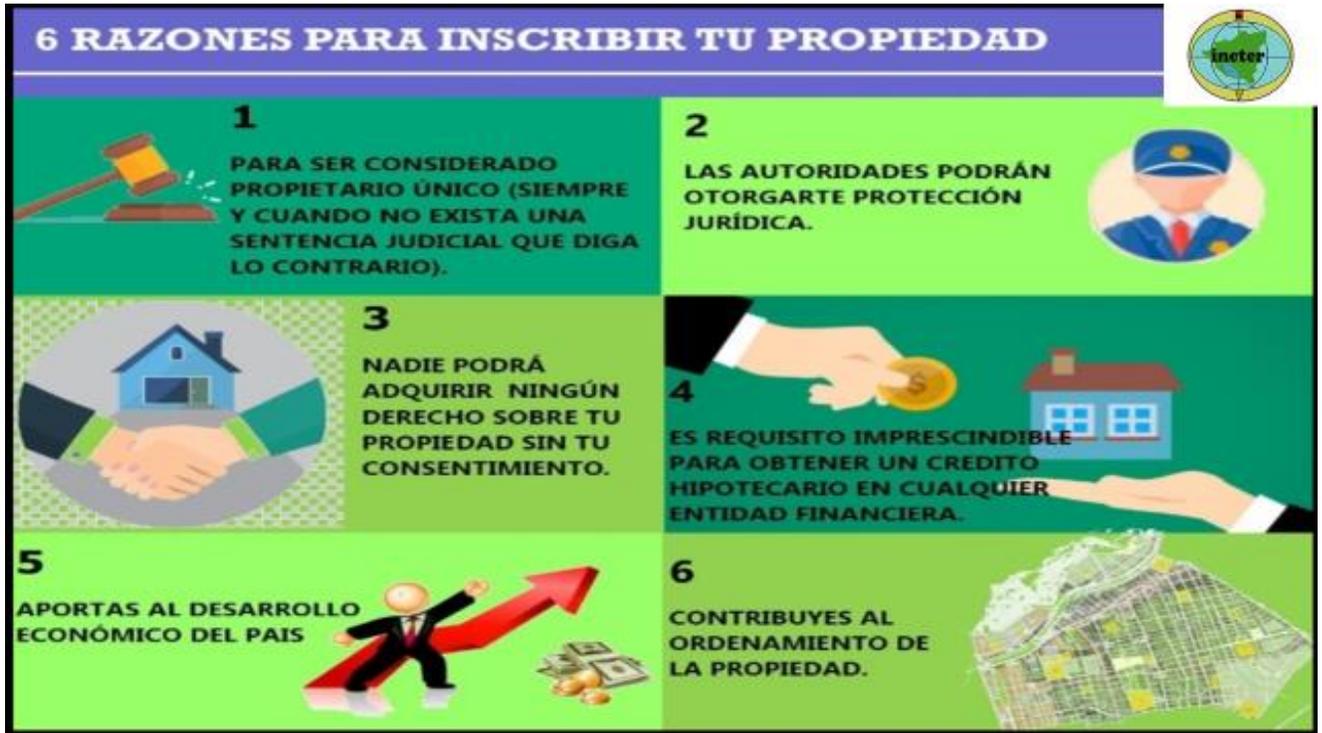


Ilustración 8. Diapositivas de la presentación

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA, MANAGUA  
UNAN - MANAGUA

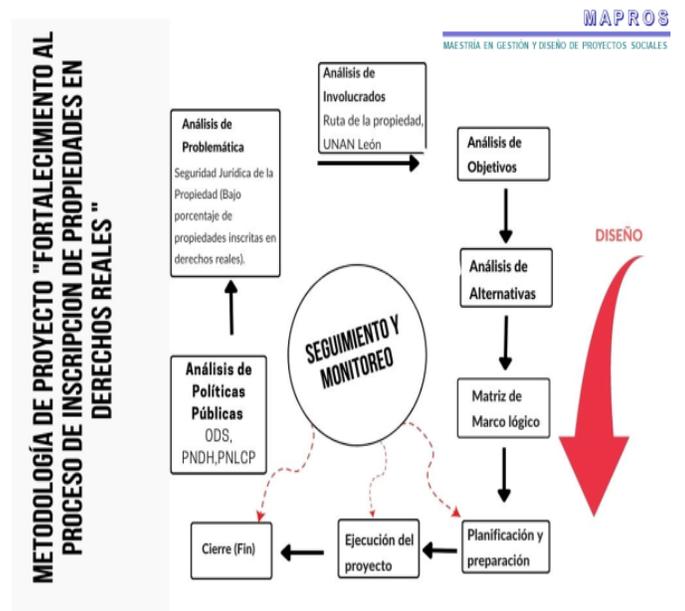
MAPROS  
MAESTRÍA EN GESTIÓN Y DISEÑO DE PROYECTOS SOCIALES

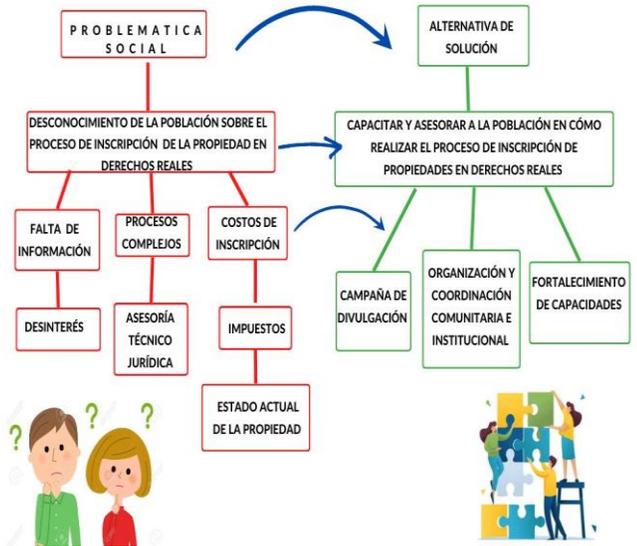
*"2022: Vamos por más victorias educativas"*

**"Fortalecimiento al proceso Inscripción de la Propiedad en Derechos Reales, en la Zona Urbana del Municipio de Jinotega, departamento de Jinotega".**

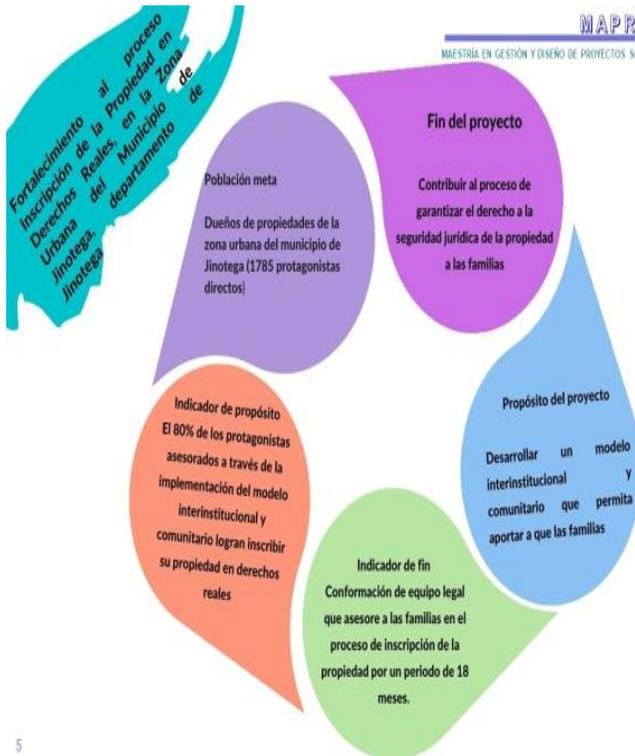
AUTOR: Lic. Anabell del Carmen Bolaños Raudez  
TUTOR: Msc. Leonardo Danilo González Estrada

Managua, Octubre 2022

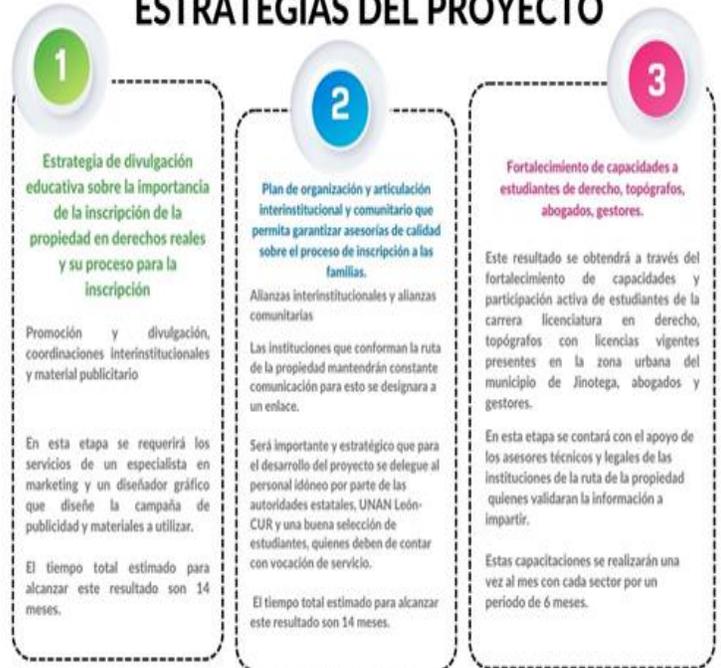




4



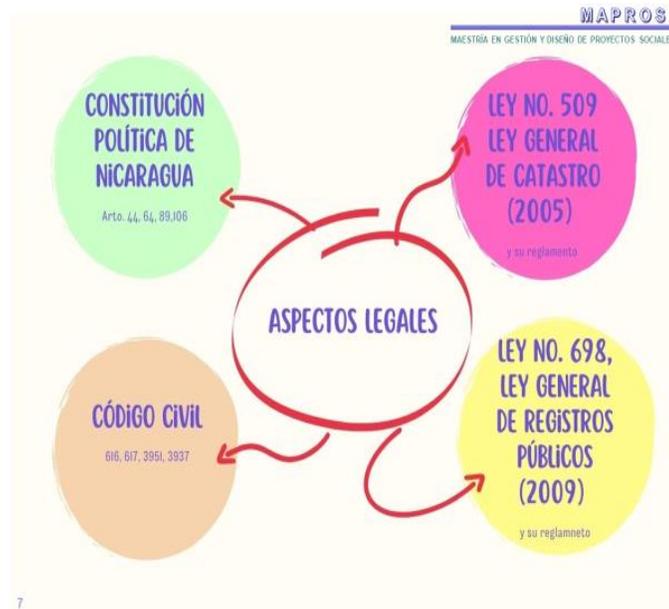
## ESTRATEGIAS DEL PROYECTO



5



8



7



9

**MAPROS**  
MAESTRÍA EN GESTIÓN Y DISEÑO DE PROYECTOS SOCIALES

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA, MANAGUA UNAN - MANAGUA**

*"2022: Vamos por más victorias educativas"*

**"Fortalecimiento al proceso Inscripción de la Propiedad en Derechos Reales, en la Zona Urbana del Municipio de Jinotega, departamento de Jinoteга".**

**AUTOR:**  
Lic. Anabell del Carmen Bolaños Raudez

**TUTOR:**  
Msc. Leonardo Danilo González Estrada

**Trabajo Social**  
UNAN MANAGUA

**Ministerio de Innovación y Ciencia**  
@ Vamos por más victorias!  
MINISTERIO DE LA JUVENTUD