

# DICTAMEN

Managua, Diciembre 02 del 2003

Ingeniero  
**Jaime Cuadra Somarriba**  
Presidente  
Asamblea Nacional  
Su despacho.

Estimado Señor Presidente:

Los suscritos Diputados Miembros de la Comisión de Población y Desarrollo Comunal de la Asamblea Nacional, después de documentar los aspectos relevantes, analizar y realizar las consultas correspondientes con distintas entidades del Sector Público y la Sociedad Civil Organizada, como ser: Alcaldías, INIFOM, AMUNIC, Movimiento Comunal Nicaragüense, Bufete Boris Vega, Asociación Pro-mejoramiento de los Asentamientos Humanos Espontáneos de Nicaragua, Asociación Red de Incidencia Ciudadana, Ministerio de Transporte e Infraestructura, Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales, Corte Suprema de Justicia, Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Presidencia de la República, Sobre la Ley No. 309, “Ley de Regulación, Ordenamiento y Titulación de Asentamientos Humanos Espontáneos”, procedimos a dictaminar el proyecto de Ley denominado “**Ley de Reformas y Adiciones a la Ley 309, Ley de Regulación, Ordenamiento y Titulación de Asentamientos Humanos Espontáneos**” que fue recibida por esta Comisión el 14 de mayo de 2003

El tema de la propiedad la tenencia de la tierra y su seguridad jurídica tanto en las zonas rurales y urbanas ha sido un problema de primer orden en Nicaragua desde la década de los 90. Esto ha provocado el surgimiento de numerosas normas jurídicas que por un lado regulan la tenencia de la propiedad rural y por otro el problema de la propiedad urbana.

En la búsqueda de solución integral a la problemática de la propiedad en el año de 1995 se aprueba la Ley 209, “**Ley de estabilidad de la Propiedad**” la que fue reglamentada en Enero de 1996. Esta Ley considera que el derecho de propiedad es fundamental para el funcionamiento armónico de toda la sociedad. Además que la solución al problema de la propiedad debe fundamentarse en los aspectos siguientes: Titulación de la Propiedad a los legítimos beneficiarios de la Reforma Agraria y Urbana; la corrección y castigo de los abusos cometidos con los bienes de particulares y del Estado; y la devolución de dichos inmuebles a sus dueños originales o la justa indemnización.

Dos años después en Diciembre de 1997 surge la Ley No. 278, “**Ley Sobre la Propiedad Reformada Urbana y Agraria**” y su Reglamento en Febrero de 1998. Esta Ley regula la tenencia, ejercicio, cargas y extinción del derecho adquirido sobre bienes en posesión del Estado al amparo de las Leyes No. 85, 86, 88, 209 y la **Ley de Reforma Agraria y sus Reformas**; los contratos de venta o de promesa de venta, o de arriendo o

administración con opción a compra celebrados entre la Corporación Nacional del Sector Público con los antiguos trabajadores de las empresas estatales, licenciados del Ejército, del Ministerio de Gobernación y desmovilizados de la ex resistencia Nicaragüense. Así mismo regula los Asentamientos Humanos Espontáneos que se hayan consolidado hasta el año de 1995. En sus disposiciones transitorias establece que mientras se emiten las disposiciones legales que regulen los Asentamientos Humanos Espontáneos consolidados hasta 1995 los ocupantes mantendrán la posesión durante los juicios que se promuevan contra ellos sin embargo quedan sujetos a las disposiciones de las autoridades competentes y en materia de urbanismo únicamente podrán ser reubicados.

En el mes de Junio de 1999 se aprueba la Ley 309, “**Ley de regulación, Ordenamiento y Titulación de Asentamientos Humanos Espontáneos**”, publicada en la Gaceta Diario Oficial No. 143 del 28 de Julio de 1999.

La aplicación de esta Ley corresponde a las municipalidades. Es una Ley de alto contenido social que garantiza la legalización a favor de la pareja ya sean casados o en unión de hecho estable; da igualdad de derechos a la mujer para obtener el título y protege de manera preponderante a los niños; establece la prohibición de vender, enajenar o gravar el lote, en un lapso de 5 años, además los menores de edad serán usufructuarios hasta que alcancen la mayoría; ratifica la posesión del lote como condición sine-quantum para la obtención de legalidad; los pobladores se organizan en asociaciones de pobladores y participan activamente en el proceso de legalización.

Puesta en vigencia la Ley 309 los pobladores de los asentamientos se dieron a la tarea de impulsar su cumplimiento sin embargo las municipalidades encargadas de la ejecución de la Ley argumentaron carecer de recursos económicos y humanos para su aplicación.

Durante el proceso de legalización de asentamientos humanos espontáneos, se identificaron vacíos e inconsistencias de la Ley 309 por lo que consideramos que la misma debe fortalecerse por medio de la Reforma y Adiciones para optimizar su aplicación.

## **JUSTIFICACIÓN DE LAS REFORMAS Y ADICIONES**

**Las presentes Reformas y Adiciones a la Ley 309, entre otras se justifican por las razones siguientes:**

1.- La Ley 309 debe recoger en su objeto solución al problema de propiedad en los asentamientos humanos espontáneos, ubicados en áreas rurales como ser el caso de cooperativas con estas características.

2.- La Ley 309 establece a las municipalidades la obligación de aplicar la Ley pero no les traslada los recursos económicos, materiales y humanos, necesarios para dicha aplicación.

3.- La Ley 309, no establece obligatoriedad de participación a los representantes de las entidades que conforman el Comité Técnico, además debe establecer la participación de los entes reguladores INE e INAA.

4.- Debe uniformarse en el texto de la Ley la expresión PLAN URBANÍSTICO ESPECIAL PARA LA DEMARCACIÓN Y TITULACION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.

5.- La Ley 309 debe establecer que las en solicitudes de legalización de asentamientos que presentan las asociaciones de pobladores los beneficiarios deben presentar cedula de identidad, área total y linderos de cada lote.

6.- La ley debe establecer procedimiento para tratar el caso en que el poseedor no habita el lote por causa justificada. También debe establecer la facultad de la Comisión de Revisión de enumerar los lotes para identificación, así mismo debe establecer el tiempo que deben publicarse las resoluciones que emita la Comisión.

7.- La Ley debe establecer la obligación de la municipalidad de extender documento que establezca que amerita reubicación en caso que los pobladores estén en sitios de riesgo o destinados a otros usos urbanísticos según el Plan Regulador del Municipio.

8.- La Ley debe comprender para efectos de legalización, asentamientos conformados hasta el 31 de diciembre del año 2000, por cuanto los mismos presentan iguales características a los conformados entre los años 90 al 98. También debe prever la Ley los asentamientos conformados antes de 1990 y que se encuentran en terrenos de dominio particular municipal.

9.- En cuanto al área de los lotes la Ley debe uniformar a VARAS CUADRADAS la medición de las mismas.

10.- La Ley debe establecer que los Entes Reguladores deben garantizar que las empresas de servicios públicos incluyan en sus planes de inversión a los asentamientos humanos espontáneos bajo la supervisión de las alcaldías.

11.- La Ley debe establecer la forma en que se deben identificar los lotes a través de enumeración continua y perpetua.

12.- La ley debe establecer la facultad de las asociaciones de pobladores para realizar las gestiones de legalización.

13.- La Ley debe establecer que los hermanos entre si son sujetos con derecho a título, así mismo entre madre o padre e hijos.

Debe establecerse el procedimiento para otorgamiento de título en el caso de conflicto entre la pareja, casados o en unión de hecho estable.

La Ley debe proteger a los menores y en caso de conflicto entre los padres al momento de legalización se debe otorgar la escritura a nombre de los menores representados por la madre sin perjuicio de las resoluciones judiciales.

Se debe prohibir cualquier forma de enajenación, traspaso o gravamen sobre lotes titulados.

La Ley debe referirse a los casos que el lote se obtenga con fines de tráfico o compraventa.

También debe establecer sanciones ante cualquier contravención a la Ley 309 por dueños particulares, beneficiarios y abogados en el ejercicio de su profesión.

14.- Debe establecerse en la Ley el principio de gratuidad para los trámites de legalización ante las instancias correspondientes.

15.- Establecer la **cuenta de ahorro mancomunada** ante la inaplicabilidad de la figura del fideicomiso en nuestra legislación.

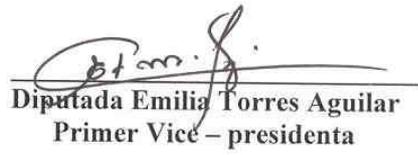
16.- Debe establecerse la entidad obligada al pago, sea el Estado, las Alcaldías, etc., en los casos de beneficiarios de extrema pobreza.

17.- Debe establecerse que las alcaldías impulsen con apoyo del gobierno central y las asociaciones de pobladores los planes de desarrollo seguidamente al proceso de legalización en los asentamientos.

La presente Ley es eminentemente de interés social, principio consagrado en nuestra Constitución Política en su Arto. 4, que establece que “El Estado promoverá y garantizará los avances de carácter social y político”, así mismo el Arto. 64 Cn., establece “El derecho de los nicaragüenses a una vivienda digna, cómoda y segura...” De manera que fortaleciendo la Ley que regula a los asentamientos humanos espontáneos, por medio de las presentes Reformas y Adiciones se optimiza su aplicación, por lo que el proyecto de Ley sometido a dictamen **es necesario**, esta bien fundamentado, no se opone ni altera la Constitución Política, por el contrario desarrolla y concretiza derechos consignados en ella. Tampoco se opone ni altera Leyes Constitucionales o Tratados Internacionales ratificados por el Estado de Nicaragua. Por lo tanto este proyecto de Ley es conforme con principios universalmente aceptados y de acuerdo con nuestro ordenamiento Jurídico Constitucional, por estas razones y sobre la base de lo establecido en el Arto. 41 de la Constitución Política, Artos. 49, 50 y 51 del Estatuto y Artos. 89, 90 y 91 del Reglamento Interno, todo de la Asamblea Nacional, **DICTAMINAMOS FAVORABLEMENTE** “EL PROYECTO DE LEY DE REFORMAS Y ADICIONES A LA LEY 309, LEY DE REGULACIÓN, ORDENAMIENTO Y TITULACION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ESPONTÁNEOS”., solicitando al honorable Plenario su aprobación. Adjuntamos el texto del articulado del Proyecto con las Reformas y Adiciones ya incorporadas.

COMISIÓN DE POBLACIÓN Y DESARROLLO COMUNAL  
ASAMBLEA NACIONAL DE NICARAGUA

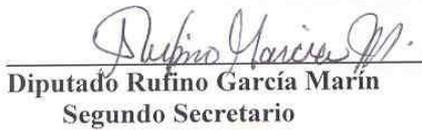
  
Diputada Iris Montenegro Blandón  
Presidenta

  
Diputada Emilia Torres Aguilar  
Primer Vice – presidenta

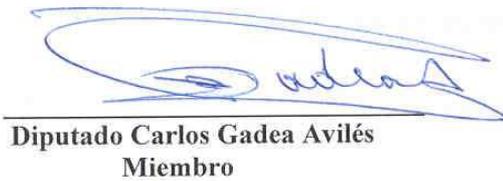
  
Diputada María Auxiliadora Alemán  
Segunda Vice – Presidenta

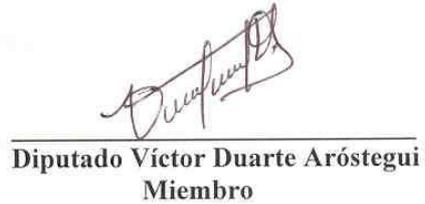
  
Diputado Leonel Panting Wilson  
Primer Secretario



  
Diputado Rufino García Marín  
Segundo Secretario

  
Diputada María Eugenia Sequeira  
Miembro

  
Diputado Carlos Gadea Avilés  
Miembro

  
Diputado Víctor Duarte Aróstegui  
Miembro

  
Diputado Alfredo Gómez Urcuyo  
Miembro

ASAMBLEA NACIONAL  
PRIMER SECRETARIA  
Fecha: 05/12/03  
Rec: Lesly lh. R 12:35 PM

**LEY No. \_\_\_\_\_**

**EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA,**

**Hace saber al pueblo Nicaragüense que:**

**LA ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA,**

**En uso de sus facultades;**

**HA DICTADO**

**La siguiente Ley de:**

**Reforma y Adiciones a la Ley No. 309, “Ley de Regulación, Ordenamiento y Titulación de Asentamientos Humanos Espontáneos”, publicada en La Gaceta, Diario Oficial Nos. 143 del 28 de Julio de 1999 y el párrafo segundo del artículo 72 de las leyes No. 40 y 261 de Reformas e incorporaciones a la Ley No. 40, publicada en la Gaceta Diario Oficial No. 162 del 26 de Agosto de 1979, las que se leerán así:**

## **CAPITULO I**

### **OBJETO DE LA LEY**

#### **Artículo 1.**

La presente Ley tiene por objeto establecer un marco jurídico que permita el ordenamiento urbano, la demarcación y titulación de los Asentamientos Humanos Espontáneos existente en el país.

Contribuir a la seguridad y estabilidad jurídica de los núcleos familiares que ocupan sus lotes en Asentamientos Humanos Espontáneos.

Contribuir a la solución del problema de la Propiedad Urbana y Rural con fines de vivienda *referido a los asentamientos humanos espontáneos.*

#### **Artículo 2.**

Son Asentamientos Humanos Espontáneos aquellas agrupaciones de viviendas ubicadas en áreas Urbanas o Rurales de un municipio determinado en donde las familias que las habitan se posesionaron de los terrenos donde progresivamente han construido su vivienda familiar y existe en los mismos una distribución desordenada del espacio urbano o rural, alta densidad de vivienda y servicios básicos inexistentes o insuficientes.

## CAPÍTULO II DEL PLAN URBANISTICO ESPECIAL

### **Artículo 3.**

Es competencia de los gobiernos municipales la aplicación de la ley 309, debiendo estos elaborar un Plan Urbanístico Especial para la demarcación y ordenamiento de los Asentamientos Humanos Espontáneos, ubicados en su circunscripción, debiendo realizar, contratar o autorizar el levantamiento de las poligonales generales e individuales donde están establecidos los asentamientos humanos espontáneos en un plazo de ciento ochenta días contados a partir de la promulgación de la presente Ley. El Concejo Municipal deberá aprobar este **Plan con rango de Ordenanza** la que deberá contener además un calendario de legalización de los Asentamientos.

Se destinara una partida especial del Presupuesto General de la República para las Alcaldías, INETER y Registros Públicos de la Propiedad Inmobiliaria, a efecto de entrega de certificados catastrales títulos e inscripciones de los mismos.

Los Alcaldes y **miembros del Consejo Municipal** que pasados los plazos prescritos por esta Ley no han dado cumplimiento a lo establecido en la misma, se harán acreedores a una multa equivalente a 6 meses de su salario oficial incluidas las dietas que percibe, los que serán ingresados al tesoro municipal con el que se constituirá un fondo para el trabajo que demanden los asentamientos, si tres meses después la situación persiste será causa suficiente para **aplicar otras sanciones de conformidad con las leyes de la República.**

Para efectos de aplicación de la presente Ley los Gobiernos Locales **que presenten la necesidad** contarán con una partida **adicional** especial del Presupuesto General de la República cuyo monto será definido en base a las respectivas solicitudes. Dicha solicitudes deberán anexar el diagnóstico del Asentamiento Humano espontáneo y presupuesto de gastos. **Los gobiernos locales también gestionaran la consecución extraordinaria de recursos para la aplicación de la Ley.**

### **Artículo 4.**

Para la obtención de insumos del Plan mencionado en el Artículo anterior se creará un Comité Técnico presidido por el Alcalde o su delegado, la Procuraduría General de la República, el Ministerio de Transporte e Infraestructura, el Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales, INAA, INE, MINSA, INIFOM, Registro de la Propiedad Inmueble, Administración de Rentas y otras que a juicio del Alcalde sea necesario integrar a la misma.

El representante o delegado de cada una de las instituciones señaladas, deberá de participar en este Comité, caso contrario la Alcaldía Municipal comunicará al superior jerárquico par la aplicación de las sanciones administrativas correspondientes.

*INETER deberá presentar un mecanismo expedito para el levantamiento de las poligonales generales e individuales donde están establecidos los asentamientos. Así mismo le corresponde el levantamiento de los planos topográficos.*

### **Artículo 5.**

Las instituciones del estado brindarán al Comité toda información requerida sobre los Asentamientos Humanos Espontáneos. Si un funcionario por negligencia o mala

voluntad niega la información al Comité éste informará a su superior jerárquico para que se le apliquen las sanciones administrativas correspondientes.

#### **Artículo 6.**

**El** Comité no tiene carácter resolutivo. El resultado de su trabajo lo remitirá *al alcalde Municipal quien apoyado en su equipo técnico y con base a criterios urbanísticos, riesgo ambiental, factibilidad económica, entre otros, elaborara en el término de 45 días el plan urbanístico especial para la demarcación y ordenamiento de los asentamientos humanos espontáneos. Dicho plan deberá ser presentado por el alcalde en forma de ordenanza al consejo municipal para su aprobación en el término de 45 días.*

El Plan puede dar como resultado:

- a) Que el Asentamiento es legalizable debiendo reordenarse urbanísticamente.
- b) Que el Asentamiento es legalizable y no admite un tratamiento urbanístico sino simples mejoras a su condición actual.
- c) Que el Asentamiento o parte de él está ubicado en un lugar de riesgo y es necesaria su reubicación total o parcial.
- d) Que el Asentamiento o parte de él está ubicado en un sitio destinado por el Plan Regulador del Municipio a otros usos urbanísticos y es necesaria su reubicación total o parcial.

#### **Artículo 7.**

Una vez aprobada la Ordenanza a que hace referencia el Artículo 4 de la presente Ley el Gobierno Municipal la deberá mandar a publicar en La Gaceta Diario Oficial y difundirla a través de los medios de comunicación y asambleas de pobladores.

#### **Artículo 8.**

La Administración Municipal deberá publicar periódicamente en los medios de comunicación social el calendario para la legalización de los asentamientos y la delegación o dependencia de la misma en que se recibirán las solicitudes y otras comunicaciones de los pobladores de los mismos de acuerdo con el Plan Urbanístico Especial.

### **CAPITULO III DERECHOS Y DEBERES DE LOS POBLADORES DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS ESPONTANEOS**

#### **Artículo 9.**

Los pobladores de cada Asentamiento podrán constituir mediante Acta Asociaciones de Pobladores, todo de conformidad a lo establecido en la Ley de Participación Ciudadana.

#### **Artículo 10.**

Una vez constituida la Asociación sus representantes presentarán a la delegación o dependencia municipal designada para tal efecto una solicitud de legalización del asentamiento según el calendario, la que deberá contener:

- a) La ubicación exacta del asentamiento.
- b) Dimensión del Asentamiento *con sus linderos, área total, número de lotes que lo conforman.*
- c) Causas que originaron la ocupación del inmueble donde se encuentra ubicado el asentamiento.
- d) Número de Familia que se encuentran en cada lote, nombres y apellidos completos de sus integrantes, edades de los mismos y *copia de la cédula o constancia provisional de identidad de las personas beneficiarias de los títulos.*
- e) Tiempo de posesión de cada lote.
- f) *En caso de que el inmueble sea propiedad de particular la solicitud deberá contener nombre y apellido del propietario.*
- g) *El gobierno municipal llevará un libro en que se asiente la solicitud de legalización del asentamiento, debiendo consignarse resumidamente los datos indispensables especificados en los incisos anteriores a efecto de establecer memoria de la solicitud.*

*Presentada la solicitud de legalización, el alcalde y los miembros del consejo municipal tendrán un plazo máximo de tres meses para iniciar el proceso. La inobservancia de los miembros del Gobierno Municipal a la solicitud de Legalización será objeto de sanciones administrativas y de Recursos Administrativos y Contencioso Administrativo por omisión.*

#### **Artículo 11.**

La administración municipal respectiva constituirá una Comisión de Revisión integrada por el funcionario a cargo del distrito o la dependencia designada, un miembro del Consejo Municipal de la Comisión de Asuntos Sociales en aquellos de más de cinco miembros y un representante de la Asociación de Pobladores del Asentamiento, elegido por las Asociaciones existentes en el Asentamiento que vaya a ser objeto de legalización según el calendario.

#### **Artículo 12.**

Son funciones de la Comisión de Revisión:

- a) Revisar las solicitudes de legalización.
- b) Realizar inspecciones en cada uno de los lotes que conforman los asentamientos objeto de la revisión y constatar la efectiva posesión del núcleo familiar. Dicha posesión constituye la condición sine – quom para ser sujeto de título.

En caso que las familias que han ejercido o ejercen derechos de posesión no se encontraren por una u otra causa, siempre y cuando se justifique al momento de la inspección serán considerados sujetos de título. Se exceptúan aquellas personas que sin justificación no habitan el lote o que se compruebe que el lote lo disponen con fines de *negocio* y no con fines de vivienda. Si es manifiesto el fin de *negocio* no se necesitará de comprobación *debiendo asignarlo a otra familia con necesidad habitacional comprobada.*

En caso de conflictos de posesión, si el poseedor del lote no hubiese construido las mejoras existentes en el mismo reconocerá previo avalúo el valor de las mejoras realizadas a quien las haya construido.

- c) Asignar o enumerar de forma continua los lotes para su identificación.
- d) Conocer y resolver los conflictos que se susciten entre familias o entre particulares.
- e) Solicitar a los interesados la presentación de documentos o testigos que acrediten su posesión sobre el lote cuando el caso lo requiera.
- f) Emitir resoluciones *de aprobación para dar trámite a las solicitudes* de legalización las que deberán hacerse públicas por diez días en los Asentamientos y en lugares visibles de la Alcaldía o Distrito Municipal, posteriormente estas Resoluciones deberán ser aprobadas por el Concejo Municipal respectivo.

### **Artículo 13.**

De las resoluciones de la Comisión de Revisión los pobladores podrán interponer Recurso de Revisión Administrativa de acuerdo a los trámites consignados en los Artículos 40 y 41 de las Leyes No. 40 y 261 de Reformas e Incorporaciones a la Ley No. 40 “Ley de Municipios”.

### **Artículo 14.**

Una vez efectuada la revisión del Asentamiento la Administración Local representada por el funcionario a cargo del distrito o dependencia designada y los pobladores consensuarán un Reglamento Interno del asentamiento que permita según el caso la aplicación de las Normas Mínimas de Dimensionamiento de Desarrollo Habitacional *de conformidad con el Acuerdo Ministerial No. 128 del MINVAH* o el mejoramiento de las condiciones en que se encuentra el asentamiento.

### **Artículo 15.**

Los pobladores de los Asentamientos cuya situación ya fue objeto de revisión tienen derechos de obtener **a lo inmediato** de la Administración Municipal un documento que haga constar:

- a) Que se encuentra en proceso de titulación si el inmueble ocupado por el Asentamiento fuere propiedad del Estado, sus Instituciones, del Municipio o Terrenos Ejidales.
- b) Que no puede ser desalojado del mismo hasta que se llegue a un arreglo con el propietario si el inmueble ocupado fuere propiedad de un particular.
- c) Que deberán ser reubicados por encontrarse en zona de riesgo o en sitio destinado para otro uso urbanístico según el Plan Regulador del Municipio ya sea que estén asentados en terrenos municipales, estatales, ejidales o que pertenecen a particulares de conformidad a lo establecido en el párrafo tercero del Arto. 4 de la presente ley.

### **Artículo 16.**

Los Asentamientos Humanos espontáneos sujetos de legalización al tenor de la presente ley son los que fueron constituidos **hasta el 31 de Diciembre del año dos mil.**

**Artículo 17.**

En los Asentamientos Humanos Espontáneos los lotes no podrán exceder de trescientas varas cuadradas si fueran urbanos y quinientas varas cuadradas si están conformados en zona rural. Si se presentaren casos que excedan esta medida se revertirá el excedente a favor de las áreas comunales del Asentamiento si fuere posible, o se acrecerá a los vecinos si el área de este fuese menor a las medidas antes referidas según los casos, *de conformidad a criterio y resolución de la comisión de revisión.*

**Artículo 18.**

En los casos en que fuere factible deberán destinarse áreas para el desarrollo humano y la recreación en los asentamientos de conformidad con las normas mínimas de dimensionamiento de los desarrollos habitacionales.

**Artículo 19.**

Las empresas de servicios públicos deberán incluir en sus planes de inversión a los Asentamientos Humanos Espontáneos objeto de la presente Ley con el fin de ordenar y regularizar la prestación de tales servicios. Para este efecto deberán establecer en coordinación con la respectiva Asociación de Pobladores de cada Asentamiento los planes y facilidades que se brindarán a los usuarios de acuerdo a las leyes de la materia. Los Entes Reguladores deberán velar por el cumplimiento efectivo de esta disposición *todo bajo el seguimiento de la administración municipal.*

**Artículo 20.**

En los casos en que los Asentamientos Humanos Espontáneos se encontraren total o parcialmente ubicados ya sea en áreas de riesgos o bien en sitio destinado por el Plan Regulador del Municipio a otros usos urbanísticos y debido a ello no pudiesen ser legalizados, los Gobiernos Locales deberán avisar con antelación a los pobladores ya sea que tengan constituidas su Asociación o no para que sean trasladados a lugares seguros. Para estos nuevos asentamientos se deberá establecer de antemano su ubicación con respecto al núcleo urbano, la facilidad de acceso al mismo, el número de lotes, las soluciones propuestas con respecto al sistema vial, así como la localización del área comunal. Los Gobiernos Municipales se responsabilizarán de proporcionarles materiales similares a los que tengan sus casas de habitación al momento del traslado.

Con respecto a los servicios básicos se deberá contar con el diseño del alumbrado público y sistema de distribución eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, con sus memorias de cálculos respectivas. Sin embargo previo al traslado del Asentamiento se deberá contar con una toma de agua potable cada 100 metros y con líneas disponibles de electricidad domiciliar para que cada usuario cuente con el servicio mínimo.

**Artículo 21.**

Si posterior a la reubicación de los pobladores señalados en los artículos anteriores se comprobare que la misma se realizó *para satisfacer intereses personales de los funcionarios o de terceras personas ligadas a ese animo*, que ordenaron la misma, el o los funcionarios y demás personas involucradas serán objeto de denuncia o acusación según corresponda por el ministerio público ante las autoridades competentes, con pena agravada por los delitos tipificados y el producto de las multas deberá ser entregada al tesoro municipal con la que se constituirá un fondo especial para realizar mejoras en el nuevo Asentamiento.

**Artículo 22.**

Una vez obtenida la Resolución de la Comisión de Revisión, según el calendario el representante de cada núcleo familiar deberá presentar en la delegación o dependencia municipal designada su solicitud de titulación, acompañando a la misma la resolución antes mencionada. Los interesados podrán hacer las gestiones de manera personal, por medio de representantes legal de organizaciones comunitaria ó a través de las Asociaciones de Pobladores.

**Artículo 23.**

Cada grupo familiar que resida en los asentamientos tendrá derecho a ser sujeto de título de propiedad de acuerdo con la presente Ley. Será considerado grupo familiar independientemente que se trate de familia nucleada, monoparental o extensa.

El título de propiedad correspondiente será otorgado a favor de la madre y el padre si estos tuviesen unidos o casados, de la madre o del padre que tenga la guarda y cuidado de los o las menores, de la responsable o el responsable de la familia extensa, en todo caso los o las menores serán usufructuarios del bien mientras estén bajo la guarda y el cuidado de los o las mayores.

En caso de conflicto entre la pareja ya sea casada o en unión de hecho estable se *estará* a lo resuelto por la comisión de revisión o bien a las disposiciones firmes judiciales. Prevalecerá como principio fundamental la protección de la mujer y el interés superior de los niños, niñas y adolescentes.

En caso excepcional y a criterio de la comisión de revisión podrán ser adquirentes: madre o padre e hijos mayores de edad o hermanos entre si.

Las instituciones sin fines de lucro, organismos con fines sociales e instituciones religiosas que ocupen inmuebles en los asentamientos humanos espontáneos tendrán derecho a título si el inmueble pertenece a particular. Si estuviesen en terreno estatal, municipal o ejidal se les otorgara el derecho a uso.

El lote en mención no podrá ser enajenado o gravado en plazo menor de cinco años una vez que el beneficiario reciba el título definitivo del mismo.

**Artículo 24.**

En caso de conflicto de familias por un mismo lote se beneficiará al que esté en posesión del mismo al momento de dictarse la presente Ley toda vez que esta posesión se haya adquirido de manera pública, pacífica y continua y con ánimo de dueño.

En caso de conflicto entre *personas naturales o personas jurídicas sin fines de lucro* por un mismo lote se *estará* a lo dispuesto en el Arto. 12 de la presente Ley.

**Artículo 25.**

Los documentos ya sean privados o públicos extendidos en contravención a lo aquí dispuesto serán nulos y no transmitirán derecho alguno a terceros.

Los abogados y notarios en el ejercicio de su profesión que contravengan la presente Ley serán sancionados de conformidad a lo que establece la Ley orgánica del Poder Judicial, Ley 260 su Reglamento y legislación conexas.

## **Artículo 26.**

Declarado legal un asentamiento humano espontáneo objeto de la presente Ley y debidamente revisadas las solicitudes de sus ocupantes en el caso que este ocupe uno o varios inmuebles propiedad del estado, sus instituciones, el municipio o ejidales, el distrito o dependencia municipal designada otorgará a cada grupo familiar un documento o título provisional haciendo constar la posesión que tienen del mismo y la obligación del municipio de otorgarle el título definitivo.

La procuraduría General de la República deberá transmitir la propiedad del Estado y sus instituciones a la municipalidad respectiva con una cláusula que señale que el inmueble transmitido será un bien inmueble de carácter particular del municipio y que este solamente podrá transmitirlo a su vez a los pobladores del asentamiento.

*La Procuraduría General de la República presentará a las alcaldías un informe total de las propiedades ocupadas por asentamientos, detallando cuales han sido indemnizadas, cuales no y las que están en proceso, debiendo soportar esta información con los certificados registrales.*

*La Procuraduría General de la República tendrá un plazo de sesenta días a partir de la vigencia de esta Ley para traspasar las propiedades del Estado a las municipalidades para fines de titulación.*

El consejo municipal otorgara al núcleo familiar de manera gratuita en *Escritura Pública* el título definitivo de propiedad del mismo y el Registrador de la Propiedad Inmueble deberá inscribirlo gratuitamente. El Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales entregará también de manera gratuita la constancia *de datos catastrales del polígono general, así como* los certificados catastrales correspondientes.

Las instituciones correspondientes deberán actuar diligentemente en pro de la legalización de los asentamientos humanos espontáneos, *para tal fin recibirán de parte del Estado por medio del presupuesto general de la República los recursos necesarios.*

*Para efectos de dar seguridad jurídica en el derecho de posesión que acredita y consta en el documento o título provisional que otorga la municipalidad a los pobladores beneficiados, este se deberá inscribir en calidad de anotación preventiva en el correspondiente registro de la propiedad inmobiliaria de la jurisdicción, de igual manera se deberá constituir registro administrativo de dicho título provisional en la alcaldía correspondiente.*

## **Artículo 27.**

Si en el trámite de revisión se determinare que el área del asentamiento se encuentra dentro de inmuebles afectados u ocupados de hecho antes de 1990 se procederá según lo dispuesto en los Artos. 11, 14 y 15 de la Ley 278, “ Ley Sobre la Propiedad Reformada Urbana y Agraria”, *delegando a las alcaldías indistintamente con la OTU facultades de titulación en lo que se refiere a los beneficiarios de los asentamientos humanos espontáneos y que se encuentran en proceso de revisión y titulación.*

## **Artículo 28.**

Si en el proceso de ordenamiento resultare de las investigaciones hechas que los asentamientos humanos espontáneos estuvieren ubicados en terrenos de particulares ocupados por sus poseedores entre los años de 1990 hasta el 31 de diciembre del año 2000 y si el propietario está de acuerdo en lotificar dichas tierras para vender a plazo los

lotes a los poseedores de los mismos la alcaldía procederá mediante resolución municipal a autorizar esta lotificación y a efectuar su ordenamiento urbanístico señalando las condiciones de pago del precio de venta de los lotes a los ocupantes legalizados de acuerdo al plan urbanístico especial. El precio del lote no podrá exceder del valor catastral y el plazo máximo para pagarlo será hasta de quince años. En estos casos el consejo municipal otorgará de manera gratuita el título definitivo de propiedad del respectivo lote y el registrador de la propiedad inmueble deberá inscribirlo gratuitamente. El Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales entregará también de manera gratuita la constancia de datos catastrales del polígono general así como los certificados catastrales correspondientes. Las transacciones realizadas en virtud de esta Ley están exentas del pago de impuesto sobre la renta e impuestos municipales u otros para efectos de inscripción del inmueble a favor del ocupante legalizado.

En los casos de asentamientos cuyos dueños se negaren a realizar la lotificación la alcaldía mediante resolución municipal, procederá de la manera siguiente:

- a) *La alcaldía emitirá una resolución municipal de afectación de expropiación por utilidad pública y/o interés social la que deberá anotarse en el respectivo asiento registral de la propiedad, todo de conformidad con la Ley de Expropiación.*
- b) *Las alcaldías llamarán y publicarán por edicto a los dueños o propietarios de los terrenos ocupados por asentamientos a fin de que comparezcan ante la OCI a gestionar su respectiva indemnización, dando un plazo de 45 días a la comparecencia.*
- c) Establecer el valor de cada lote, las cuotas de pago y el plazo, tomando en cuenta el valor catastral de la vara cuadrada conforme a la capacidad financiera de los poseedores, previo estudio socioeconómico del núcleo familiar.
- d) Los pagos mensuales que harán los ocupantes legalizados hasta la cancelación del bien inmueble serán depositados en una institución bancaria, en cuenta de ahorro que mancomunadamente abrirá la alcaldía municipal y la asociación de pobladores. Una vez que el o los ocupantes hayan cancelado sus lotes *de conformidad a lo establecido en el Arto. 30 de la presente Ley* la alcaldía *declarará el inmueble de interés social* y procederá inmediatamente a entregar sus respectivas constancias de cancelación.
- e) Una vez declarado el bien inmueble de utilidad pública y/o interés social e inscrito en el registro competente, se procederá a efectuar la titulación de las lotificaciones.
- f) El registro de la propiedad inmueble no hará inscripción alguna fuera del ámbito de aplicación de la presente Ley.

Lo dispuesto en este artículo es sin menoscabo a lo establecido en el Arto. 33 de la presente Ley.

La Procuraduría General de la República, Intendencia de la Propiedad y demás entidades involucradas deberá coadyuvar con la respectiva alcaldía en la solución satisfactoria de estos casos.

### **Artículo 29.**

Cuando el grupo familiar fuere de extrema pobreza declarada así por la comisión de revisión y si se encontrare en terreno de particular estarán exentos del pago de sus lotes. De igual manera quedarán exentos de este pago los desmovilizados de la Ex Resistencia Nicaragüense, EPS o *Ejército de Nicaragua*, MINGOB y Víctimas de Guerra, en virtud de

acuerdos contraídos con anterioridad con el Gobierno de la República. En estos casos la deuda será asumida por el Estado de Nicaragua.

**Artículo 30.**

El valor catastral de la vara cuadrada establecida en el artículo 29 de la presente Ley no podrá ser mayor de doce córdobas (C\$12.00) y este precio no será afectado por devaluaciones, intereses y otros.

**Artículo 31.**

Los pobladores que hayan realizado con anterioridad abonos a favor de dueños particulares deducirán estos pagos del valor de sus lotes.

**Artículo 32.**

En los asentamientos donde se haya concluido la legalización las Municipalidades y *el Gobierno Central* **impulsaran** con el apoyo *de* las asociaciones de pobladores un plan de desarrollo humano en los asentamientos *el que deberá contemplar*:

1. Mejoramiento y/o construcción de viviendas adecuadas a través del impulso de programas y proyectos como la autoconstrucción, crédito concesional y otras más que las municipalidades consideren viables.
2. Mejoramiento de las condiciones socioeconómicas y recreativas de los pobladores de los asentamientos a través del impulso de programas y proyectos en las siguientes áreas:
  - a) Promoción del empleo, a través del impulso de microempresas, protección y defensa del medio ambiente u otras que las municipalidades consideren oportuno implementar.
  - b) Salud, por medio de la construcción de servicios integrales de salud a las familias de los asentamientos.
  - c) Educación, por medio de la construcción y/o mejoramiento de preescolares y escuelas de primaria que garanticen la educación a las niñas, niños y adolescentes de los asentamientos.
  - d) Recreación, Cultura y deportes, por medio de la construcción y/o mejoramiento de parques y facilidades para el deporte y la cultura que beneficien a la niñez, adolescencia y juventud en general de los asentamientos.

**Artículo 33.**

Reformase el segundo párrafo del Artículo 72 de las Leyes No. 40 y 261 de Reformas e Incorporaciones a la Ley No. 40, “Ley de Municipios”, publicada en la Gaceta Diario Oficial No. 162 del 26 de Agosto de 1997 el que se leerá así:

“Se exceptúan de la prohibición anterior las obras municipales de alto costo que impliquen prestamos a largo plazo las que requerirán de la aprobación de la Asamblea Nacional. Así también se exceptúan los préstamos para la adquisición de los inmuebles que deberán hacerse para la aplicación efectiva de la Ley de Regulación, Ordenamiento y Titulación de Asentamientos Urbanos Espontáneos”.

*La Asamblea Nacional asignará anualmente una partida en el Presupuesto General de la República para indemnizar a propietarios particulares, la que será administrada por la OCI, así mismo una partida para la compra de bancos de tierra que permita la ubicación de pobladores en situación de riesgo, la que será administrada por las alcaldías. Los montos de dichas partidas se definirán de acuerdo a requerimientos de ambas instituciones y por el tiempo necesario hasta concluir el proceso de titulación.*

**Artículo 34.**

Las alcaldías deben integrar a las Organizaciones Comunitarias y de Mujeres con personería jurídica vinculadas a la labor comunitaria en todos los niveles de decisión para el diseño, implementación y evaluación de planes, programas y proyectos en beneficio de los pobladores de los asentamientos humanos espontáneos. Así mismo las alcaldías deberán reconocer a través de resoluciones municipales las comisiones de asentamientos humanos espontáneos conformadas por la población como una instancia de participación ciudadana y expresión de fortalecimiento del poder local para mejorar los vínculos de comunicación entre los gobiernos locales y sus pobladores e impulsar la gestión municipal.

**Artículo 35.**

Mientras estén pendientes de pago los lotes de los asentamientos humanos espontáneos a los que se refiere el Arto. 29 de esta Ley, *estos* no podrán ser objeto de embargo por terceras personas ni podrán ser enajenados, gravados, objeto de cesión de derechos o arrendados y estarán exentos del pago de impuestos de bienes inmuebles hasta la obtención del título definitivo después de haber cancelado conforme lo establece la presente Ley. *Dicha cancelación deberá ser inscrita de forma gratuita en el registro competente de la propiedad inmueble. Serán las alcaldías el órgano competente que darán o emitirán constancia o certificación de cancelación o pago del lote, las que serán válidamente inscribible o título suficiente para ello.*

**Artículo 36.**

Tampoco podrán ser desalojados por falta de pago aquellos pobladores de asentamientos legalizados en terrenos de particulares urbanos o rurales cuando acudieren al distrito o dependencia municipal designada para explicar justificadamente las causas socioeconómicas que motivaron el retraso en el pago.

**Artículo 37.**

La presente Ley es interés social, deroga cualquier disposición que se le oponga y *será publicada en la Gaceta Diario Oficial incorporando íntegramente al texto de la misma las presentes Reformas y Adiciones.*

**Artículo 38.**

La presente Ley entrará en vigencia a partir de su publicación en cualquier medio escrito de publicación social sin perjuicio de su publicación posterior en la Gaceta Diario Oficial.

Dado en la Ciudad de Managua, en la sala de sesiones de la Asamblea Nacional, a los \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_ .