LEY DE REGULACIÓN, ORDENAMIENTO Y TITULACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ESPONTÁNEOS

LEY N°. 309, aprobada el 17 de junio de 1999

Publicada en La Gaceta, Diario Oficial N°. 143 del 28 de julio de 1999

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA

Hace saber al pueblo nicaragüense que:

LA ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA

En uso de sus facultades;

HA DICTADO

La siguiente:

LEY DE REGULACIÓN, ORDENAMIENTO Y TITULACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ESPONTÁNEOS

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 existentes en el país.

Artículo 2.- Son Asentamientos Humanos Espontáneos aquellas agrupaciones de viviendas ubicadas dentro de las áreas urbanas 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, alta densidad de viviendas y servicios básicos inexistentes o insuficientes.

Se incluye aquí los asentamientos constituidos en terrenos de cooperativas o personas naturales cuyos títulos, por estar dentro del área urbana fueron anulados por las Leyes 209 y 278.

CAPITULO II

DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENAMIENTO

Artículo 3.- La Administración Municipal respectiva deberá elaborar un Plan Urbanístico Especial para la demarcación y ordenamiento de los Asentamientos

Fuente: http://www.leybook.com/doc/633

Humanos Espontáneos, ubicados en su circunscripción, en un plazo de ciento ochenta días contados a partir de la promulgación de la presente Ley. El Consejo Municipal deberá aprobar este Plan con rango de una Ordenanza, la que deberá contener además un calendario de legalización de los asentamientos.

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 Justicia, el Ministerio de Transporte e Infraestructura, el Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales y las Instituciones del Estado: ENACAL, ENEL, MINSA y otras que a juicio del Alcalde sea necesario integrar a la misma.

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.- Este Comité no tiene carácter resolutivo. El resultado de su trabajo lo remitirá por conducto del Alcalde a la Administración Municipal, la que con base en el mismo, de criterios técnicos urbanísticos, de riesgo ambiental y de factibilidad económica, elaborará el Plan Especial de Ordenamiento.

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 destinado 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 3 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 de

Fuente: http://www.leybook.com/doc/633

Ordenamiento.

CAPITULO III

DERECHOS Y DEBERES DE LOS POBLADORES DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS ESPONTÁNEOS

Artículo 9.- Los pobladores de cada Asentamientos podrán constituir, mediante Acta una Asociación de Pobladores, según lo establecido por el Articulo 37 de las Leyes No. 40 y 261 de Reformas e Incorporaciones a la Ley No. 40 "Ley de Municipios". Esta Asociación deberá incorporar a las organizaciones de carácter comunitario y existentes en cada asentamiento, como Movimiento Comunal, JCOP, Asociación Pro Mejoramiento de Asentamientos y Asociaciones de Mujeres con personería jurídica que trabajan en la comunidad.

Artículo 10.- Una vez constituida la Asociación, sus representantes presentarán a la delegación o dependencia municipal designada por el Gobierno Municipal para el efecto, una solicitud de legalización del Asentamiento, según el calendario, la que deberá contener:

a) La ubicación exacta.

b) Dimensión del Asentamiento.

c) Causas que originaron la ocupación del inmueble donde se encuentra ubicado el asentamiento.

d) Número de lotes que lo conforman.

e) Número de familias que se encuentran en cada lote, nombres y apellidos completos de sus integrantes y edades de los mismos.

f) Tiempo de posesión de cada lote.

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 los Asentamientos objeto de la revisión.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/633

c) Solicitar a los interesados la presentación de documentos o testigos que acrediten su posesión sobre el lote cuando el caso lo requiera.

d) Emitir resoluciones dando trámite a la solicitud de legalización, las que deberán hacerse públicas y aprobadas por el Consejo 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 Artículo 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 Desarrollos Habitacionales (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 derecho a obtener 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 o del Municipio.

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.

CAPITULO IV

ASPECTOS GENERALES DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS ESPONTÁNEOS

Artículo 16.- Los Asentamientos Humanos Espontáneos sujetos de legalización al tenor de la presente Ley, son los que fueron constituidos antes del 31 de Diciembre de 1998.

Artículo 17.- En los Asentamientos Humanos Espontáneos los lotes no podrán exceder de trescientas varas cuadradas. Si se presentaran 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 éstos fuese menor de los trescientos metros.

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

Fuente: http://www.leybook.com/doc/633

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 tal 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.

Artículo 20.- En los casos en que los Asentamientos Humanos Espontáneos se encontraren o total o parcialmente ubicados en áreas de riesgo y debido a ello no pudiesen ser legalizados, los Gobiernos Locales deberán avisar con antelación a los pobladores, ya sea que tengan constituida 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 localización del área comunal. Los Gobiernos Municipales se responsabilizarán de proporcionarles materiales similares a los que tengan su casa de habitación en el 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 cálculo 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 obedecer intereses ocultos de los funcionarios que ordenaron la misma y resultaron beneficiados de ello el funcionario o terceras personas, el funcionario será multado con el doble del valor catastral de las tierras desalojadas y se le aplicará de manera inconmutable la pena máxima prevista en la legislación. La multa deberá ser entregada al Tesoro Municipal con la que se constituirá un fondo especial para realizar mejoras en el nuevo Asentamiento.

CAPITULO V

DE LA LEGALIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS Y OTRAS DISPOSICIONES ESPECIALES

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 representante legal o de organizaciones

comunitarias.

Artículo 23.- Cada grupo familiar que resida en los asentamientos tendrá derecho a ser sujeto de título de propiedad, de acuerdo a 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 del padre, si éstos estuviesen unidos o casados, de la madre o del padre que tengan la guarda y cuidado de los (as) menores, de la responsable o del responsable de la familia extensa; en todo caso los (as) menores serán usufructuarios (as) del bien mientras estén bajo la guarda y el cuido de los (as) mayores.

El lote en mención no podrá ser enajenado en un plazo menor de cinco años, una vez que el grupo familiar reciba el título definitivo del mismo.

Artículo 24.- En caso de conflicto de familias, por un mismo lote, se beneficiará a la que esté en posesión del mismo, al momento de dictarse la presente Ley, toda vez que esta posesión se haya adquirido de buena fe, de manera pacífica y con ánimo de dueño.

Artículo 25.- Los documentos extendidos en contravención a lo aquí dispuesto serán nulos y no transmitirán derecho alguno a terceros.

Artículo 26.- Declarado legal un Asentamiento Espontáneo, objeto de la presente Ley y debidamente revisadas las solicitudes de sus ocupantes en los casos que éste ocupe uno o varios inmuebles propiedad del Estado, sus Instituciones o el Municipio; el distrito o dependencia municipal designada otorgará a cada grupo familiar un documento o Titulo Provisional, haciendo constar la posesión que tienen del mismo y la obligación del Municipio de otorgarle el Título definitivo.

La Procuraduría General de Justicia 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 éste solamente podrá trasmitirlo a su vez a los pobladores del Asentamiento.

El Consejo Municipal otorgará al núcleo familiar, de manera gratuita, el Título definitivo de propiedad del mismo, éste servirá como Documento Público suficiente y el Registrador de la Propiedad Inmueble deberá inscribirlo gratuitamente. El Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales entregará también de manera gratuita los certificados catastrales correspondientes.

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 Artículos 14 y 15 de la Ley No. 278 "Ley sobre

Propiedad Reformada Urbana y Agraria".

Artículo 28.- Si en el proceso de ordenamiento resultare de las investigaciones hechas que los Asentamientos Humanos Espontáneos estuvieran ubicados en terrenos de particulares, ocupados por sus poseedores entre los años de 1990 a 1998; y si el propietario está de acuerdo en lotificar dichas tierras para vender a plazos 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 de Ordenamiento y Titulación. El precio del lote no podrá exceder del valor catastral y el plazo máximo para pagar dichos lotes será hasta de quince años.

En los casos de asentamientos cuyos dueños se negaren a realizar la lotificación, la Alcaldía procederá mediante Resolución Municipal a legalizarla y efectuarla, y negociará con los propietarios el pago de los terrenos donde se ubique el asentamiento. También procederá en la misma Resolución a establecer el monto de los pagos mensuales que harán los ocupantes legalizados, conforme su capacidad financiera, previo estudio socio-económico del núcleo familiar, suma que destinará a un fideicomiso para el pago del valor del inmueble a su propietario. En estos casos, el precio del lote no podrá exceder del valor catastral correspondiente al área de terreno antes de ser urbanizado. La Resolución Municipal agotará la vía administrativa.

Queda facultada la Procuraduría General de Justicia para coadyuvar con la respectiva Alcaldía en la solución satisfactoria de estos casos.

Artículo 29.- Cuando el grupo familiar fuere de extrema pobreza estarán exentos del pago de su lote. De igual manera quedarán exentos de este pago, los desmovilizados de la Ex Resistencia Nacional, EPS, MINGO y Víctimas de Guerra, en virtud de acuerdos contraídos con anterioridad con el Gobierno de la República.

Artículo 30.- El valor catastral de la vara cuadrada establecida en el Artículo 28 no podrá ser mayor de doce córdobas (C$ 12.00) la vara cuadrada y este precio no será afectado por devaluaciones, intereses y otros.

Artículo 31.- Los pobladores que hayan realizado con anterioridad abonos a favor de los particulares, deducirán estos pagos del valor de sus lotes.

Artículo 32.- Una vez concluido el Plan Especial de Ordenamiento, las municipalidades de acuerdo a sus posibilidades impulsarán, con el apoyo del Gobierno Central, un Plan de Desarrollo Humano en los Asentamientos que contemple:

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.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/633

2) Mejoramiento de las condiciones socio-económicas 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 y/u otras que las municipalidades consideren oportuno implementar.

b) Salud, Construcción de centros de salud y acceso de servicios integrales de salud a las familias de los Asentamientos.

c) Educación. Construcción y/o mejoramiento de pre-escolares y escuelas de primarias que garanticen la educación a las niñas, niños y adolescentes de los Asentamientos.

d) Recreación, Cultura y Deportes. Construcción y/o mejoramiento de parques y facilidades para el deporte y la cultura que beneficien a las niñez, adolescencia y juventud en general de los Asentamientos.

Artículo 33.- Refórmase 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", publicadas en La Gaceta Diario Oficial No. 162 de 26 Agosto de 1997, el que se leerá así:

"Se exceptúan de la prohibición anterior, las obras municipales de alto costo que impliquen préstamos 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 permitan la aplicación de la Ley de Regulación, Ordenamiento y Titulación de Asentamientos Humanos Espontáneos".

Artículo 34.- Las Alcaldías promoverán la participación y representación de las Organizaciones Comunitarias y de Organizaciones 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.

CAPITULO VI

DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS

Artículo 35.- Mientras estén pendientes de pago, los lotes de los Asentamientos Humanos Espontáneos a los que se refiere el Artículo 28, de la presente Ley, no podrán ser objeto de embargo por terceras personas, ni podrán ser enajenados, objetos de Cesión de Derechos, subarrendados y estarán exentos del pago de Impuesto de Bienes Inmuebles.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/633

Artículo 36.- Tampoco podrán ser desalojados por falta de pago aquellos pobladores de Asentamientos legalizados en terrenos de particulares, cuando acudieren al distrito o dependencia municipal designada para explicar de forma escrita, las causas socioeconómicas que motivaron el retraso en el pago.

Artículo 37.- La presente Ley es de interés social y sus disposiciones, sin perjuicio de las leyes vigentes para ésta materia, serán aplicables a los casos en ella contempladas.

Artículo 38.- La presente Ley entrará en vigencia a partir de su publicación en cualquier medio de publicación social y escrito, sin perjuicio de su posterior publicación en "La Gaceta" Diario Oficial.

Dada en la ciudad de Managua, en la Sala de Sesiones de la Asamblea Nacional, a los diecisiete días del mes de Junio de mil novecientos noventa y nueve. **IVÁN ESCOBAR FORNOS**, Presidente de la Asamblea Nacional. **VÍCTOR MANUEL TALAVERA HUETE**, Secretario de la Asamblea Nacional.

Por Tanto: Téngase como Ley de la República. Publíquese y Ejecútese. Managua, quince de Julio de mil novecientos noventa y nueve. **ARNOLDO ALEMÁN LACAYO**, Presidente de la República de Nicaragua.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/633