

	<p align="center">Plan de Adquisición y Compensación de Tierras</p>	<p align="center">NI-L1094 - Plan 2</p>
<p align="center">Final</p>		

Plan de Adquisición y Compensación de Tierras del Proyecto Geotérmico Volcán Cosigüina

Agosto 2017

TABLA DE CONTENIDO

1.0	INTRODUCCIÓN.....	4
2.0	OBJETIVOS.....	6
3.0	ALCANCE.....	7
3.1	DEFINICIONES.....	7
3.2	PRINCIPIOS.....	9
3.3	MARCO REGULATORIO.....	10
3.3.1	Marco Internacional.....	10
3.3.2	Marco Legal Nicaragüense.....	11
4.0	CONDICIONES ECONÓMICAS EXISTENTES.....	14
4.1	IDENTIFICACIÓN DE ACTORES Y CENSO.....	15
4.1.1	Procesos establecidos e implementados por MEM por arriendo de terrenos para la Etapa 1 del Proyecto.....	16
4.1.2	Inventario.....	17
5.0	IMPACTOS.....	20
5.1	IMPACTOS DE DESPLAZAMIENTO.....	20
6.0	MEDIDAS DE COMPENSACIÓN E INDEMNIZACIÓN.....	21
6.1	ELEGIBILIDAD.....	21
6.2	COMPENSACIÓN Y EVALUACIÓN DE BIENES.....	22
6.2.1	Determinación de Compensación.....	23
6.3	PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	26
6.4	ATENCIÓN DE QUEJAS Y MECANISMOS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.....	26
7.0	RESPONSABILIDADES.....	28
8.0	PRESUPUESTO Y CRONOGRAMA.....	29
9.0	MONITOREO.....	30
10.0	LITERATURA Y FUENTES CONSULTADAS.....	32

LISTA DE TABLAS

<i>tabla 1-1: Otras Definiciones Relevantes</i>	8
<i>Tabla 4-1 Propietarios Afectados en la Etapa 1</i>	15
<i>Tabla 4-2: Modelo de Registro de Impacto de Bienes (Ejemplo Hipotético)</i>	18
<i>Tabla 6-1 Recomendaciones para Compensación en Función del Impacto</i>	24

LISTA DE FIGURAS

<i>Figura 1-1: Ubicación General del Proyecto Geotérmico Volcán Cosigüina en la Etapa 1</i>	5
---------------------------------------------------------------------------------------------------	---

ACRÓNIMOS Y ABREVIATURAS

BID	Banco Interamericano de Desarrollo
ENEL	Empresa Nicaragüense de Electricidad
ENATREL	Empresa Nacional de Transmisión Eléctrica
MEM	Ministerio de Energía y Minas
OIT	Organización Internacional del Trabajo
OP	Política Operativa
PAT	Plan de Adquisición de Tierras
PINIC	Plan de Inversiones de Nicaragua
PNESER	Plan Nacional de Electrificación Sostenible y Energía Renovable

El Plan de Adquisición y Compensación de Tierras (PAT) presenta los procedimientos para los procesos de compra-venta, renta, y derecho de servidumbres asociados con la Etapa 2 del Proyecto Geotérmico Volcán Cosigüina (el Proyecto; ver Figura 1-1). El PAT establece procedimientos que complementan las prácticas nacionales sobre la adquisición y compensación de tierras para el Proyecto para asegurar el cumplimiento con las políticas operativas del Banco Interamericano de Desarrollo (BID). El PAT cuenta con procesos para identificar los actores involucrados, define la estrategia y los derechos de compensación, y describe los bienes de reemplazo que deben ser atendidos. Finalmente, el PAT establece un sistema de gestión de quejas, define un programa de monitoreo y arreglos organizacionales y requerimientos de presupuesto para su implementación. Este documento es la herramienta que guiará la implementación del proceso de adquisición y compensación de tierras para el Proyecto en sus dos etapas.

De manera consistente con las mejores prácticas internacionales, este documento desarrolla los siguientes temas agrupados en capítulos:

- Define el marco legal e institucional que sirvió de referencia para la preparación e implementación del PAT (Capítulo 3);
- Caracteriza las condiciones socio-económicas existentes en el área del Proyecto (Capítulo 4);
- Documenta los esfuerzos hechos por el Proyecto para reducir el alcance general de desplazamiento e identifica los impactos de la adquisición de tierras (Capítulo 5);
- Identifica a los actores (Capítulo 4);
- Define una estrategia de compensación que incluye elegibilidad y políticas de derechos de compensación (Capítulo 8);
- Describe las consideraciones especiales para los grupos vulnerables (Capítulo 4);
- Establece un sistema de gestión de quejas (Capítulo 6);
- Define los roles y responsabilidades para la implementación del PAT (Capítulo 7); y
- Describe los lineamientos del monitoreo (Capítulo 8).

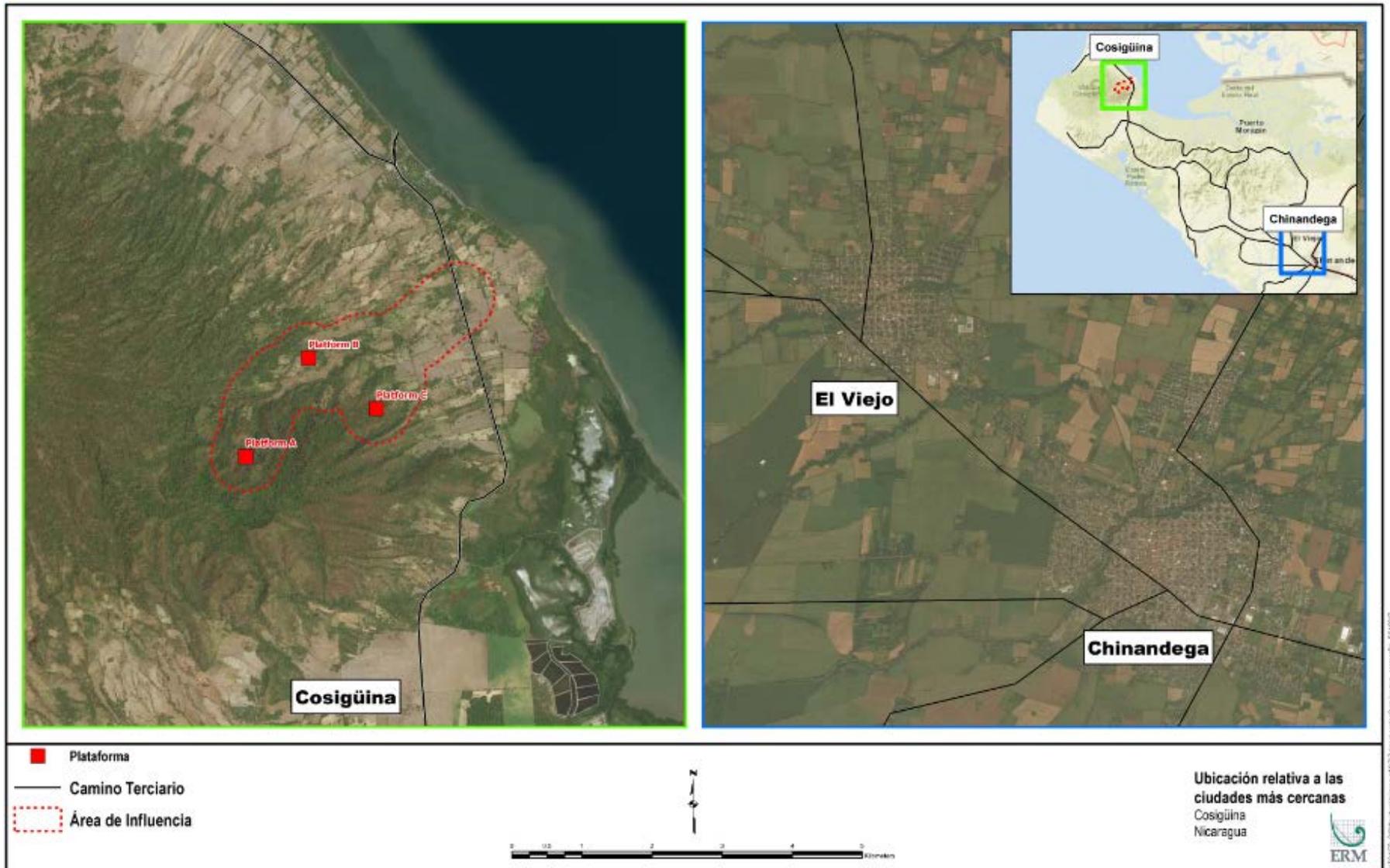


Figura 1-1: Ubicación General del Proyecto Geotérmico Volcán Cosigüina en la Etapa 1

2.0

OBJETIVOS

Este plan tiene como objetivo asegurar que los procesos de adquisición de tierras asociados con el Proyecto, no solamente mitigan impactos y compensan adecuadamente a los actores afectados en cumplimiento con la legislación nacional vigente, sino que también mitigan alteraciones perjudiciales en el modo de vida de las personas tal y como se establece en la Política Operativa-710 (OP-710) del BID.

En el momento de elaboración del PAT, no se ha determinado la localización de las instalaciones de la Etapa 2 del Proyecto, por lo cual este documento recoge múltiples situaciones potenciales de impacto para manejar la incertidumbre asociada a la falta de información final sobre el Proyecto en su Etapa 2.

Los objetivos específicos del PAT son:

- Identificar a los grupos de personas, familias y negocios formales e informales afectados por el Proyecto;
- Evaluar el costo del desplazamiento económico, impacto económico y las pérdidas económicas y sociales de la población y negocios formales e informales afectados, considerando las diversas formas de tenencia de la tierra y predios;
- Proponer medidas de compensación a la población afectada, para evitar las pérdidas económicas y sociales, reconociendo los impactos por reposición de bienes perdidos, restablecimiento de ingresos e impactos económicos;
- Cumplir con la meta de la OP -710 del BID que busca dejar personas reasentadas o desplazadas en iguales o mejores condiciones que antes de la intervención; y
- Proponer medidas de gestión social adecuadas para la implementación de acciones concretas para la compensación.

3.0

ALCANCE

El PAT ha sido diseñado para cerrar brechas entre los requerimientos nacionales de adquisición de tierras y las prácticas establecidas en cuanto Reasentamiento Involuntario del BID (OP-710).

El PAT aplica a todas las actividades del Proyecto para la Etapa 2 que requieran la adquisición y/o alquiler de terrenos o servidumbres y/o que, a consecuencia de sus actividades, generen restricciones en el acceso a fuentes de ingresos o medios de subsistencia de personas afectadas. Asimismo, reconoce las diferentes formas de tenencia de la tierra y predios, incluyendo propietario, poseedor, arrendador-rentista, arrendatario, sub arrendatarios o usuarios sin título ni derecho de uso formal. La caracterización de individuos a ser compensados por cambios o impactos no está asociada con su derecho documentado de pertenencia, usufructo u otro. De acuerdo a la OP-710, cualquier usuario del terreno a ser impactado por el Proyecto, tiene derecho a compensación por impactos.

La ejecución e implementación de este plan es responsabilidad del Gobierno Central a través del organismo ejecutor del proyecto, el Ministerio de Energía y Minas (MEM) de Nicaragua.

3.1

DEFINICIONES

Debido a que la localización del Proyecto para la Etapa 2 no ha sido definida al momento de elaboración del PAT, este documento considera todos los tipos de impactos posibles que puedan asociarse con el proceso de acceso a la tierra. Estos incluyen:

Reasentamiento: es el proceso de mover personas de una ubicación a otra. El reasentamiento involuntario es un proceso donde “el movimiento ocurre sin el consentimiento de personas a ser desplazadas, o si consienten sin la capacidad de rechazar reasentamiento”.

Desplazamiento económico: La pérdida de fuentes de ingreso o medios de subsistencia resultando de adquisición de tierra o acceso obstruido a recursos asociados con el Proyecto.

Desplazamiento físico: La pérdida de vivienda o activos o bienes resultado de la adquisición de tierras asociadas con un proyecto lo cual requiere el movimiento de individuos afectados de un lugar a otro.

Vulnerabilidad: es un estado definido por una inhabilidad de acceder o aprovechar beneficios, o una experiencia aumentada o aguda de contextos o impactos negativos. En este contexto, los grupos vulnerables son aquellos con el potencial más alto de sentir y vivir impactos negativos (ej. tránsito, polvo, ruido, vibraciones, entre otros), y/o una incapacidad de vivir impactos positivos (ej. empleo, salario, etc.). La vulnerabilidad es evaluada para determinar la magnitud de la intervención necesaria para mitigar y compensar los impactos negativos asociados con un proyecto.

La vulnerabilidad en la zona de estudio podrán incluir, pero no estar limitada a:

- Tenencia de la tierra;
- Economía;
- Género;
- Edad;
- etnicidad o nacionalidad;
- Capacidad mental o física;
- Raza; y
- Afiliación política o religiosa.

Otras definiciones relevantes incluyen las presentadas en la Tabla 1-1.

Tabla 1-1: Otras Definiciones Relevantes

Término	Definición
Compensación	Pago en dinero o especie al que tienen derecho las personas afectadas según lo dispuesto por normas o leyes del gobierno.
Efectos del proyecto	Los efectos materiales y socioeconómicos, directos e indirectos, que tiene el proyecto en su zona de ejecución.
Efectos del reasentamiento	Los efectos materiales y socioeconómicos directos de las actividades de reasentamiento en las zonas del proyecto y en las áreas donde reside la población de acogida.
Expropiación	Acto del gobierno por medio del cual, en ejercicio de su soberanía, se apropia de derechos de propiedad de una persona o los modifica.
Grupos Vulnerables	Distintos grupos de personas que puedan sufrir de forma desproporcionada debido a actividades relacionadas con el

Término	Definición
	proyecto.
Indemnización	El pago de una compensación por pérdidas o daños sufridos.
Mitigación	Compensación a las comunidades afectadas por las pérdidas sufridas, como consecuencia de un proyecto financiado por el Banco.
Población Afectada	Las personas afectadas directamente por actividades relacionadas con un proyecto a través de la pérdida del empleo, la vivienda, tierras u otros activos.
Rehabilitación	El restablecimiento de medios de subsistencia, condiciones de vida y sistemas sociales.
Traslado	El desplazamiento de personas, activos e infraestructura pública.

3.2

PRINCIPIOS

Los principios que rigen la implementación del PAT son:

Igualdad: Toda persona desplazada recibirá, frente a iguales situaciones de tenencia y de categoría de afectación, el mismo tratamiento y accederá en condiciones de equidad a los programas de asistencia para el restablecimiento de condiciones socioeconómicas que se establezcan.

Equidad: El acompañamiento social y técnico de los programas considerados en el PAT serán proporcionales a los impactos causados por el desplazamiento.

Comunicación: La población desplazada recibirá información clara, veraz y oportuna sobre sus derechos, deberes y el estado en que se encuentra el proceso de reasentamiento.

Consulta: La población desplazada será informada sobre las soluciones de reasentamiento y los planes que se formulen para ello y se tomarán en cuenta sus opiniones para el diseño de dichas soluciones y planes.

Transparencia: El proceso se manejará de manera objetiva y técnica con el fin de garantizar que los beneficios solamente cubran a la población afectada por las actividades y obras del proyecto y que se apliquen los criterios y procedimientos establecidos.

3.3 MARCO REGULATORIO

Este capítulo presenta el marco institucional y legal que informo la preparaci3n del PAT y que guiar3 su implementaci3n.

3.3.1 Marco Internacional

El Marco Internacional incluye, la Pol3tica Operacional de Reasentamiento Involuntario del BID, La Pol3tica Operacional sobre Equidad de G3nero en el Desarrollo, la Pol3tica Operacional sobre Pueblos Ind3genas y la Convenci3n 169 de la Organizaci3n Internacional del Trabajo (OIT),

Pol3tica Operacional de Reasentamiento Involuntario del BID, OP-710

Esta Pol3tica abarca todo desplazamiento f3sico involuntario de personas causados por un proyecto del Banco. Se aplica a todas las operaciones financiadas por el Banco, tanto del sector p3blico como privado, en las cuales el financiamiento del Banco est3 encausado directamente o sea administrado por intermediarios. El objetivo de la Pol3tica es minimizar alteraciones perjudiciales en el modo de vida de las personas que viven en la zona de influencia del proyecto, evitando o disminuyendo la necesidad de desplazamiento f3sico, y asegurando que, en caso de ser necesario el desplazamiento, las personas sean tratadas en forma equitativa, y cuando sea factible, incluyendo la compensaci3n, reemplazo o sustituci3n por la p3rdida de activos usados por los desplazados, buscando que los afectados participen de los beneficios que ofrece el proyecto. La pol3tica tambi3n busca que se restablezcan, reemplacen o sustituyan los bienes, servicios y oportunidades de las personas afectadas por el Proyecto a un nivel que sea, como m3nimo, equivalente al original.

De acuerdo a los Principios y Lineamientos para el Reasentamiento Involuntario en Proyectos del BID, de 1999, la tasaci3n de los bienes perdidos se debe hacer de acuerdo al costo de su reemplazo. Hay algunos tipos de p3rdida que no pueden ser f3cilmente evaluados o compensados en t3rminos monetarios, tales como el acceso a a) servicios p3blicos; b) clientes y proveedores; c) pesca, pastoreo, 3reas forestales. Por lo tanto, la compensaci3n puede intentar establecer el acceso a recursos equivalentes y culturalmente aceptables y la posibilidad de ganar en oportunidades.

Para lograr los objetivos globales de esta Pol3tica, las operaciones que puedan requerir reasentamiento ser3n evaluadas y preparadas conforme a dos principios fundamentales: (i) Se tomar3n todas las medidas posibles para evitar o reducir al m3nimo la necesidad de reasentamiento involuntario; (ii) Cuando el desplazamiento sea inevitable, se deber3 preparar un Plan de Reasentamiento

que asegure que las personas afectadas serán indemnizadas y rehabilitadas de manera equitativa y adecuada.

El proceso deberá planificarse y ejecutarse de manera informada y en consulta con la población afectada. Las compensaciones deberán ser equivalentes al valor de sustitución (reposición) de los activos perdidos, considerando también las redes sociales de apoyo y otros activos intangibles sociales y culturales, así como incluir la indemnización por las dificultades generadas por la transición.

Cuando se incluyan vivienda y servicios, estos deberán satisfacer al menos los estándares mínimos para estos temas, independientemente de la situación anterior.

Política Operacional de Equidad de Género en el Desarrollo del BID, OP 761

El objetivo de la Política es fortalecer y promover la igualdad de género y el empoderamiento de la mujer. La Política identifica dos líneas de acción: (i) la acción proactiva, que promueve activamente la igualdad de género y el empoderamiento de la mujer a través de todas las intervenciones de desarrollo del Banco; y (ii) la acción preventiva, que integra salvaguardias a fin de prevenir o mitigar los impactos negativos sobre mujeres u hombres por razones de género.

En el contexto de esta Política, igualdad de género significa que mujeres y hombres tienen las mismas condiciones y oportunidades para el ejercicio de sus derechos y para alcanzar su potencialidad en términos sociales, económicos, políticos y culturales. La Política reconoce que la búsqueda de la igualdad requiere de acciones dirigidas a la equidad, lo cual implica la provisión y distribución de beneficios o recursos de manera que se reduzcan las brechas existentes, reconociendo asimismo que estas brechas pueden perjudicar tanto a mujeres como a hombres.

En el contexto de este protocolo, la segunda línea de acción es prioritaria debido a que en Nicaragua en muchos casos mujeres usuarias de terrenos no cuentan con los títulos de propiedad del área que utilizan. Por lo tanto es necesario asegurar que impactos de usufructo consideren estas limitaciones documentales en sus procedimientos.

3.3.2 Marco Legal Nicaragüense

A continuación se incluye un breve análisis de la legislación nacional en la cual se enmarca la elaboración del presente PAT.

Ley No.737 (2010) – Ley de Contrataciones Administrativas del Sector Público

La Ley No. 737 de Contrataciones Administrativas del Sector Público establece los criterios aplicables a la preparación, adjudicación y ejecución de las contrataciones administrativas en lo que corresponde a entidades del sector público. El Artículo 6 de la Ley establece los principios que deben cumplirse en toda contratación administrativa que realicen las entidades del sector público sobre la base de criterios y calificaciones objetivas y sin restricciones de acceso a la información solicitada, con la excepción de información relacionada a los estados financieros, cartera de clientes, procesos de producción u otra información que, dentro de condiciones normales de competencia, no deben ser del conocimiento de otras empresas. La Ley también requiere que toda contratación se realice en condiciones normales de mercado y que el contrato final esté disponible al público.

No obstante, el Artículo 5 de esta Ley establece que todo contrato, incluyendo la adquisición de bienes, servicios generales, servicios profesionales de consultoría y la ejecución de obras públicas que se financie mediante donaciones internacionales o créditos de Estados extranjeros y organizaciones internacionales o que se fundamenten en tratados, acuerdos o convenios internacionales no están sujetos a la aplicación de la Ley 737 razón por la cual, se considera que esta no es aplicable al Proyecto.

Ley No. 272 (2012) – Ley de la Industria Eléctrica

La Ley No. 272 establece las actividades de la industria eléctrica, por ser elemento indispensable para el progreso de la Nación, como de interés nacional. Esto quiere decir que los bienes y derechos tanto privados como estatales, podrán ser afectados, a través del establecimiento de servidumbres o en caso de ser declarados de utilidad pública. En casos en los que el Ministerio de Energía y Minas imponga servidumbres sobre bienes de propiedad privada o pública, tomando en cuenta los derechos de los propietarios de los predios sirvientes, este deberá señalar las medidas que deberán adoptarse para evitar los peligros e inconvenientes inherentes al funcionamiento de las instalaciones comprendidas en el predio afectado. Por su parte, el beneficiado con la servidumbre, será responsable de los daños que cause en el predio sirviente.

Ley No. 475 (2004) – Ley de Participación Ciudadana

La Ley No. 475 establece el proceso de participación ciudadana como un derecho fundamental, reconocido en la Constitución Política de la República. El objetivo de esta Ley es promover la participación ciudadana – en el ámbito político, social, económico y cultural – a un nivel *decisorio* en el diseño y la

implementación de políticas públicas. La Ley define la participación ciudadana como:

“El proceso de involucramiento de actores sociales en forma individual o colectiva, con el objeto y finalidad de incidir y participar en la toma de decisiones, gestión y diseño de las políticas públicas en los diferentes niveles y modalidades de la administración del territorio nacional y las instituciones públicas con el propósito de lograr un desarrollo humano sostenible, en corresponsabilidad con el Estado”.

Las modalidades de participación ciudadana previstas en esta Ley incluyen: i) la iniciativa ciudadana de presentar proyectos de leyes y normas a nivel nacional, regional autónomo o local; ii) la consulta ciudadana de normas o políticas que están en proceso de elaboración; iii) para la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas públicas tal como son a nivel municipal, departamental y regional los Comités de Desarrollo, a nivel nacional los Consejos Sectoriales y el Consejo Económico y Social (CONPES); y iv) las asociaciones sociales de pobladores, gremiales, sectoriales, grupos étnicos, mujeres y jóvenes, que pueden obtener su reconocimiento jurídico, a través de su registro ante el Consejo Municipal, y las comunidades étnicas de las regiones del Caribe ante su Consejo Regional.

Las condiciones principales a ser considerados para el PAT son las siguientes:

- Uso de tierra;
- Extensión de territorios;
- Recursos usados para subsistencia o ingresos;
- Potencial o actual uso turístico;
- Rutas de acceso y transporte; y
- Usos de rutas de acceso.

Existe la posibilidad de que estas condiciones no sean las únicas que sirvan como indicadores de vulnerabilidad, y si se identifican condiciones adicionales durante la Etapa 2, éstas serán incluidas.

El mapa de Uso Actual de los suelos del municipio del Viejo (Etapa 1), refleja una serie de usos caracterizados principalmente por actividades agropecuarias, siendo los cultivos anuales, la caña de azúcar, el ajonjolí y el maní los principales cultivos establecidos. La ganadería de baja escala, áreas de bosque, así como áreas en otros usos como poblados, ciudades y áreas humanizadas son las preponderantes en el municipio. Existen a la vez bajos niveles eco-turismo nacional asociado con la proximidad al cráter del volcán Cosigüina y los baños termales en la zona de Potosí.

Entrevistas realizadas en el área próxima a las plataformas de la Etapa de Pre-Factibilidad (Etapa 1) revelaron la existencia de individuos asentados en terrenos públicos, así como usuarios y arrendatarios de terrenos privados. Se mencionó la problemática de la extracción ilegal de recursos naturales (principalmente, aunque no exclusivamente, la extracción ilegal de leña). Durante la visita realizada por ERM a la zona también se verificó que las rutas de acceso en general son utilizadas para el transporte de mercancía y personas, así como para el traslado del ganado y el acceso a las áreas de siembra. Adicionalmente, durante las entrevistas se indicó el incipiente turismo en la zona, aunque aún limitado a ciertas áreas del municipio, lo cual es un aspecto a tener en cuenta para la Etapa 2.

4.1

IDENTIFICACIÓN DE ACTORES Y CENSO

Los propietarios afectados en la Etapa 1 se listan en la Tabla 4-1 a continuación.

Tabla 4-1 Propietarios afectados en la Etapa 1

Componente	Propietario	Observaciones
Plataforma A	Julio Efraín Ríos González	En ambos casos cuentan con su escritura de propiedad. El Proyecto les ha arrendado el terreno para la ubicación de los pozos, con una huella de 30x30 metros. El contrato de arrendamiento es de ocho meses de duración con inicio en julio del 2016.
Plataforma B	Juan Rodríguez Rocha	
Plataforma C		
Sección Camino nuevo hacia Plataforma B	Julio Alberto Alvarado Pastrana Pedro Pablo Alvarado Miranda Agapita Justina Alvarado Gabriel Humberto Alvarado Martínez Julian Antonio Martínez Leocadio Manzanares López	Todos contaban con título de propiedad. Se les compensó en especie como parte de un programa de adecuación de caminos.

Para la Etapa 2 será necesaria la recolección de información de todas las unidades sociales presentes en el lugar (personas, familias, o unidades económicas) donde se implementará el proyecto y sus obras complementarias. El objetivo del censo es proporcionar información de la población potencialmente impactada por el Proyecto. Los registros catastrales son el punto de partida en este proceso.

Con el fin de fortalecer este procedimiento, se incluirán las siguientes acciones:

- Una evaluación de uso de terreno basado en el Registro de Limpieza Catastral, así como una verificación en campo de los usos actuales junto a las autoridades municipales pertinentes.
- Censo y caracterización (demográfica, socioeconómica y cultural) de las unidades sociales potencialmente afectadas, e inventario de sus bienes:
 - Descripción del uso de los recursos del terreno (ej., recolección de miel, recolección de leña, senderos, pozos de agua, entre otros.)
 - Verificación con terceras partes (otros líderes comunitarios, posiblemente incluyendo maestros de las escuelas locales, representantes de cooperativas, enfermeras en el puesto de salud, entre otros) de la información sobre usos recolectada.
- Realizar una línea de base a partir de la cual se identifiquen y evalúen los impactos que genere el Proyecto.
- Evaluar y describir las expectativas de la población.
- La creación de un censo socioeconómico también sirve como línea base para evaluación a futuro sobre los impactos del Proyecto. La información se debe presentar desagregada por, entre otros, sexo, edad, nivel de educación, condiciones de empleo, hogares con mujeres jefas de hogar, menores de edad-jefes de hogar o adultos mayores-jefes de hogar. La OP-710 pide un análisis específico para entender los posibles impactos a grupos vulnerables (por ejemplo, mujeres o personas de edad), el cual tendrá que ser incluido para la Etapa 2 del Proyecto en el momento de la identificación de actores afectados.

4.1.1 *Procesos establecidos e implementados por MEM por arriendo de terrenos para la Etapa 1 del Proyecto*

A continuación se describen los pasos realizados por el MEM para el arriendo de los terrenos necesarios para la Etapa 1 del Proyecto.

1. Se contrataron los servicios de un consultor independiente para elaborar un avalúo de la propiedad, en base a los precios de mercado de la zona.
2. Se solicitó el avalúo catastral de la propiedad a afectar.
 - A. De acuerdo al documento *Avalúo de Propiedades – Aprobado*, los valores unitarios base por manzanas (MZ) y varas cuadradas (V^2) es el

resultado de “la recopilación de los datos conforme a los indicadores de mercado ... (compra/venta) – ... (oferta de venta)- ... (oferta de compra) y- ... (Opiniones técnicas) que son la base...que dieron valores unitarios promedios por manzana y por V²”.

- B. Los resultados de los estudios determinaron un valor por V² de entre US\$ 893.25 y US\$ 1,475.00. De acuerdo a *Informe gira de negociación*, cada uno de los dueños fue pagado US\$900.00 por “indemnización por los daños ocasionados a la propiedad”.
3. Sobre la base del avalúo se calculó el valor de cada vara cuadrada y se hizo el cálculo de acuerdo al área a afectar, para este caso se trata de un área de afectación de 1,287.96 V².
 4. Una vez que se obtuvo un valor promedio se hicieron las negociaciones con los propietarios. Si se logran acuerdos la indemnización por la afectación de servidumbre se formaliza en Escritura Pública, para lo cual se requiere el consentimiento voluntario de las partes.
 5. En el caso particular del proyecto Cosigüina, la indemnización se hizo sobre la base de los precios de mercado, aun cuando la servidumbre es de carácter temporal, por plazo limitado de ocho (8) meses a partir del inicio de las obras civiles. Posterior a ese plazo el predio sirviente es liberado a favor de su propietario.

Estos pasos deberán ser reforzados con la realización de un inventario, como se describe en la sección a continuación.

4.1.2 Inventario

El inventario es un proceso formal que busca identificar y valorar los bienes asociados con el terreno a ser adquirido, quienes se aprovechan de lo que el terreno contiene y a qué nivel. El registro de los bienes a ser impactados debe realizarse siguiendo las siguientes pautas:

- Elaboración de listado de los bienes afectados;
- Levantamiento topográfico de cada terreno requerido; y
- Estudio de títulos de propiedad.

Estas actividades deberán ser realizadas en presencia del propietario del bien/ terreno. La Tabla 4-2 presenta un ejemplo de un modelo de registro de impacto de bienes.

Tabla 4-2: Modelo de Registro de Impacto de Bienes (ejemplo hipotético)

Terreno	Relación con terreno	Uso	Diagnóstico Demográfico	Impacto	Nivel de Impacto
Plataforma D (coordenadas SIG)	Dueño	Uso mixto, agro-pecuario, activamente usando aproximadamente 23% de su terreno.	1 familia, tres adultos (un hombre dueño, dos mujeres usuarias). Detalles en el censo socioeconómico.	El proyecto no usará terreno ocupado por el dueño o su familia, pero ocupará su terreno.	Parcial
Plataforma D	Arrendatario	Uso pecuario (vacas), usa 3 hectáreas (20% del terreno total) para sus animales.	Una familia, dos adultos (hombre y mujer)	El terreno a ser usado por el proyecto ocupa una de las 3 hectáreas arrendadas. Existen hectáreas aledañas a las actuales que se podrían dar el mismo uso. La familia ha invertido en 7 kilómetros de cerca hecho de madera y alambre para cercar el área.	Parcial
Plataforma D	Familiar de dueño	Uso de recolección de leña y miel – uso extenso, principalmente en la zona sur del terreno donde es zona arbolada. Zona ocupa aproximadamente 40% del terreno total.	Una familia, dos adultos (hombre y mujer)	El terreno usado para este fin no será impactado.	Nula
Plataforma D	Vecino del dueño	Usa sendero a lo largo del terreno de norte a sur para acceder ruta principal para transporte.	3 familias (pareja, madre de hogar, hombre de tercera edad).	La mayoría del sendero actualmente siendo usado será ocupado por el proyecto. Usos principales son trayecto a escuela, trayecto al doctor y trayecto al mercado. Rutas alternas agregan entre 1.3 km y 1.5 km al viaje (entre 20-30 minutos).	Completa

La valoración de los bienes/predios deben realizarla las entidades previstas en la legislación nicaragüense, y se informará a propietarios y residentes en el área sobre las fechas y horarios de la visita de los avaladores. Se han de prever las siguientes actividades:

- Contratación de los avalúos con las personas o instituciones autorizadas y teniendo en cuenta las especificaciones contenidas en las disposiciones legales vigentes;
- Divulgación de información a propietarios y residentes, sobre fechas y horarios de visitas;
- Elaboración de los avalúos y de la probable pérdida de ingresos y rentas cuando sea pertinente; y
- Conciliación y aprobación de los registros topográficos y los avalúos, con el propósito de dar inicio a las adquisiciones.

5.0 **IMPACTOS**

5.1 **IMPACTOS DE DESPLAZAMIENTO**

El Proyecto ha sido diseñado para prevenir la necesidad de desplazar individuos o comunidades físicamente. El diseño de ingeniería contempla que se requieran un área aproximada de 100 metros por 100 metros para cada plataforma en la Etapa 2. Asimismo, la ruta del acceso existente al sitio probablemente será mejorada y ampliada para aumentar la capacidad de transporte en la zona. La ampliación de esta ruta impactará al dueño del terreno y a las comunidades ubicadas junto a la ruta. Será necesario determinar el estado legal de los terrenos a ser impactados por la expansión y/o mejora de la ruta.

Por lo tanto, los impactos preliminarmente identificados asociados con el cambio de uso de tierras son los siguientes:

- **Pérdida de tierras de pastoreo o tierra en barbecho:** esto impactará a los dueños de los terrenos, arrendatarios de terrenos, y usuarios informales de los terrenos que usan o accedan a los mismos para usos secundarios.
- **Pérdidas de cosechas y huertos:** esto impactará a los recursos naturales existentes en los terrenos a ser utilizados por el Proyecto.
- **Pérdida de mejoras:** aquella inversión realizada por los propietarios o usuarios de los terrenos en mejoras de senderos, instalación de cercas, entre otros.
- **Pérdida de tierra forestal:** en el caso de que se impacten bosques y los consecuentes servicios ecosistémicos que ofrecen (ej. leña, nueces, hierbas, o miel por citar algunos).

6.0 **MEDIDAS DE COMPENSACIÓN E INDEMNIZACIÓN**

En este capítulo se presentan las medidas de compensación e indemnización a aplicarse en la Etapa 2 del Proyecto, las cuales se utilizarán como guía para readecuar la compensación ya realizada a los propietarios afectados durante la Etapa 1. Su objetivo principal es desarrollar procesos que apoyen la implementación de las compensaciones alineadas con la OP- 710 del BID.

6.1 **ELEGIBILIDAD**

De acuerdo a los principios y consideraciones generales de organismos internacionales en materia de reasentamiento involuntario, las opciones de compensación e indemnización social deberán:

“...ofrecer un valor equitativo de sustitución de los activos perdidos (costo de reposición), así como los medios necesarios para restablecer la subsistencia y el ingreso, reconstruir las redes sociales que respaldan la producción, servicios y asistencia mutua e indemnizar por las dificultades causadas por la transición (como pérdida de negocios, costos del desplazamiento, interrupción o pérdida del empleo, pérdida de ingresos y otros)” (BID: Política Operativa-710 Reasentamiento Involuntario Capítulo V, Párrafo 3).

El proceso de compensación e indemnización debe tener en cuenta las siguientes consideraciones básicas:

- Evaluar la población a ser afectada por el Proyecto en su Etapa 2, de tal manera que se minimicen los riesgos y problemas sociales; ello implica realizar un censo socioeconómico de todos los afectados (ver Sección 4.1). Para cada caso se compensará e indemnizará evaluando los efectos asociados al desplazamiento económico y el reasentamiento si lo hubiese.
- Las personas vulnerables corren mayor riesgo de empobrecerse tras el desplazamiento físico o económico; por ello, se deberán tener consideraciones especiales que aseguren el aprovechamiento de las compensaciones y/o indemnizaciones proporcionadas (ver Sección 4.2). Especialmente en estos casos, cuando se incluyan opciones de vivienda y servicios, estas deberán satisfacer los estándares mínimos de vivienda y acceso a servicios básicos, independientemente de las condiciones anteriores al reasentamiento, si lo hubiese. Los criterios de elegibilidad serán los siguientes:
 - Ser titular del terreno a adquirir, debidamente acreditados.

- Ser unidad social (hogar) residente en el terreno a adquirir, en cualquier condición de tenencia (por ejemplo, poseedor, propietario, arrendador-rentista, arrendatario, ocupante, tenedor, usufructuario)
- Residir o desarrollar una actividad económica comprobable en los terrenos requeridos para el Proyecto, en cualquier condición de tenencia y de manera independiente o dependiente.

6.2 **COMPENSACIÓN Y EVALUACIÓN DE BIENES**

De acuerdo a la OP- 710 del BID, la tasación de los bienes perdidos se debe hacer de acuerdo al costo de su reemplazo. Hay algunos tipos de pérdida que no pueden ser fácilmente evaluados o compensados en términos monetarios, tales como el acceso a: a) servicios públicos; b) clientes y proveedores; c) pesca, pastoreo, y d) áreas forestales. Por lo tanto, la compensación puede intentar el establecer el acceso a recursos equivalentes y culturalmente aceptables y la posibilidad de ganar en oportunidades.

La evaluación económica debe tener en cuenta los elementos siguientes:

- **El costo de la compensación:** El costo de la expropiación o adquisición por otro concepto de tierras, casas y otros bienes; el pago por concepto de indemnización de ingresos no percibidos y el costo de los censos, las encuestas y los estudios de tasación.
- **El costo de la reubicación:** El costo de adquisición de tierras, empresas, bienes o infraestructura, de los estudios correspondientes, los gastos de transporte, el costo de las medidas de transición y la protección del medio.
- **El costo de la rehabilitación:** El costo de las actividades para restablecer ingresos y mejorar las condiciones de vida, con inclusión de los proyectos de desarrollo local, organización de la comunidad, prestación de servicios, capacitación y a la creación de nuevos puestos de trabajo.
- **El costo administrativo:** El costo del personal, la asistencia técnica, las actividades de participación de la comunidad, la información pública y las comunicaciones y el costo de la supervisión.
- **El costo de los bienes públicos perdidos (si los hubiese):** El costo de reposición de caminos, puentes, edificios públicos e infraestructura regional de otra índole que hubiese que reconstruir en razón del Proyecto.

6.2.1 ***Determinación de Compensación***

La compensación y rehabilitación serán desarrolladas con base en la magnitud y la significancia del impacto sentido por unidades familiares como resultado del proceso de adquisición de tierras. La Tabla 6-1 a continuación presenta los criterios en base a diversas situaciones que pueden encontrarse en la Etapa 2 del Proyecto.

Tabla 6-1 Recomendaciones para Compensación en Función del Impacto

Magnitud de Impacto	Categoría de Impacto	Tipo de Impacto	Recomendación para Compensación
Pérdida 100% del terreno	Usuario no tendrá acceso al terreno	100% del costo de reemplazo de terreno	Terreno por terreno (para terreno comparable) o compensación a costo del mercado.
Terreno perdido incluye uso para subsistencia	Usuario no tendrá acceso al terreno	100% del costo del reemplazo del terreno y bienes	Compensación financiera por cualquier planta sembrada, en flor o producción incluyendo hierbas, pastos, leña, mieles u otros servicios ecosistémicos. Adicionalmente, compensación financiera por pérdida de producción debido a no haber plantado o haber cosechado/recolectado durante la transición. La compensación incluye apoyo en siembra si condiciones varían, compensación por pérdida de semillas o cualquier otro aspecto asociado con pérdida de terreno incluyendo irrigación.
Terreno perdido incluye uso para negocios	Usuario no tendrá acceso al negocio	100% del costo del reemplazo del negocio	Compensación financiera por materiales, más compensación financiera para la construcción de una nueva estructura, apoyo en desarrollo de un nuevo plan de negocios u otra capacitación relevante.
Terreno perdido para acceder a servicios	Usuario no tendrá acceso a servicios	100% del costo de acceso a servicios parecidos	Compensación de costo de traslado a diferentes áreas para acceder servicios parecidos, incluyendo consideración para tiempo de traslado.
Impacto parcial al terreno	Usuario podrá tener acceso parcial al terreno, pero con uso limitado	Compensación parcial y proporcional a los bienes perdidos	Compensación proporcional de la pérdida, con la limitación evaluada caso por caso, considerando cualquier limitante a acceso (incluyendo discapacidades físicas) y considerando desplazamiento temporal o permanente.
Terreno impactado incluye uso para subsistencia	Usuario podrá tener acceso parcial al terreno, pero con uso limitado	Compensación parcial y proporcional a los bienes perdidos	Compensación proporcional de la pérdida, con la limitación evaluada caso por caso, considerando cualquier limitante a acceso (incluyendo discapacidades físicas) y considerando desplazamiento temporal o permanente.
Terreno impactado incluye uso para subsistencia	Usuario podrá tener acceso parcial al terreno pero uso es insuficiente,	100% del costo del uso del terreno y bienes perdidos	Compensación financiera por cualquier planta sembrada, en flor o producción incluyendo hierbas, pastos, leña, mieles u otros servicios ecosistémicos, más compensación financiera por pérdida de

Magnitud de Impacto	Categoría de Impacto	Tipo de Impacto	Recomendación para Compensación
	o pierde acceso total		producción debido a no haber plantado o haber cosechado/recolectado durante transición. Compensación incluye apoyo en plantación si condiciones varían, compensación por pérdida de semillas o cualquier otro aspecto asociado con pérdida de terreno incluyendo irrigación.
Terreno impactado incluye uso para negocios	Usuario podrá mantener negocio pero limitado	Compensación parcial y proporcional a los ingresos perdidos	Compensación financiera por materiales, proporcional a la pérdida de servicios, usuarios, clientes o recursos.
Terreno impactado incluye uso para negocios	Usuario no podrá mantener negocio	100% del costo del remplazo del negocio	Compensación financiera por materiales, más compensación financiera para la construcción de una nueva estructura, apoyo en desarrollo de un nuevo plan de negocios u otra capacitación relevante.
Terreno impactado para acceder a servicios	Usuario acceso limitado a servicios	Compensación parcial considerando los servicios perdidos y costo de acceso a servicios parecidos	Compensación de costo de traslado a diferentes áreas para acceder servicios parecidos, incluyendo consideración para tiempo de traslado.

6.3 PARTICIPACIÓN CIUDADANA

De acuerdo a las políticas del BID,

“El plan debe promover la participación activa de todos los sectores de la población afectada y ser suficientemente flexible como para poder ajustarse a cambios en las circunstancias y en las aspiraciones” (BID: OP-710 Reasentamiento Involuntario).

Los objetivos de la participación ciudadana en el marco del PAT son:

- Ofrecer a los propietarios, titulares de derechos y residentes de los predios requeridos por las obras, información adecuada, oportuna y permanente sobre el contenido del PAT, el proceso de adquisición o arrendamiento de predios, los cronogramas previstos y los derechos y deberes de cada una de las partes.
- Proporcionar a la población afectada canales de comunicación y de recepción de reclamos frente a los encargados de la implementación del PAT.
- Durante la implementación, ofrecer a la población que reside o trabaja en el área afectada, información veraz, oportuna y permanente sobre el contenido del Plan.

6.4 ATENCIÓN DE QUEJAS Y MECANISMOS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

El objetivo del mecanismo de atención de quejas es atender oportunamente los requerimientos de la población afectada y dar respuesta en plazos prudenciales a las quejas y/o reclamos de la población; en caso de generarse algún conflicto con las poblaciones afectadas se procederá a activar el mecanismo de resolución de conflictos.

Acciones

- Contar con un relacionista comunitario a quien las personas puedan acudir y expresar sugerencias, inquietudes, molestias manifestadas por la población involucrada con el Proyecto y que esté a cargo de buzón de sugerencias o entrevista. Si fuese posible, tener personal femenino en campo (al menos de manera semanal durante construcción y trimestral

durante operaciones) para asegurar que miembros de la comunidad de todos los géneros puedan expresar preocupaciones.

- Recepción del caso: Los casos deberán recibirse a través de diversos canales que deberán ser ampliamente difundidos (por ejemplo, línea gratuita para teléfonos fijos y móviles; correo electrónico o buzones en las áreas cercanas al Proyecto).
- Buzones para recepción de comunicaciones escritas en las Alcaldías.
- Registro del caso y seguimiento del caso: se elaborará una base de datos para el registro y seguimiento de consultas, quejas y reclamos presentados; luego, se procederá a la clasificación del mismo. Las respuestas pueden ser de distintos tipos, dependiendo de la queja: una disculpa, compromiso para mejorar la comunicación, aclaración de información técnica o una explicación sobre las medidas de manejo, mitigación y compensación referidas al tema de la adquisición de tierras o el desplazamiento económico o físico si lo hubiese. Las respuestas deben ser claras y contundentes (en lo posible con pruebas) en un lenguaje sencillo que pueda ser entendido por el usuario afectado. Es muy importante que se responda al usuario afectado en la fecha acordada.
- Resolución de conflictos: se generarán modelos de instancias y procedimientos para la resolución o transformación de los conflictos existentes o emergentes durante el proceso. En caso de que el o los afectados no estén de acuerdo con la respuesta ofrecida; se iniciará diálogo, considerando previamente con los afectados los aspectos de no concordancia con el proceso de reasentamiento.
- Verificación: periódicamente se revisará las quejas y reclamos atendidos, así como los conflictos tratados, verificando con los involucrados si la respuesta dada o la medida implementada solucionó las causas que motivaron la queja o reclamo; emitiéndose un informe identificando los casos que requieren medidas adicionales y sugerencias para el fortalecimiento y mejora del sistema de atención de quejas y reclamos.

7.0

RESPONSABILIDADES

El ejecutor del proyecto es el Ministerio de Energía y Minas (MEM), con apoyo de la Empresa Nicaragüense de Electricidad (ENEL) bajo el “Programa de Exploración Geotérmica y Mejoras en Transmisión en el Marco del Plan de Inversiones de Nicaragua, PINIC”. Por lo tanto, ellos estarán a cargo, en coordinación con entidades consultoras donde sea requerido, de ejecutar las acciones necesarias y para realizar los objetivos requeridos el presente Plan.

Se recomienda nombrar a un Coordinador del Área de Adquisiciones, que se apoye de un asesor jurídico y un experto en materia de adquisiciones. Igualmente se nombrará un experto en uso de terrenos, y un experto en temas de relacionamiento con comunidades para asegurar que las opiniones de las comunidades, así como los impactos potenciales del proceso de adquisición se consideren de una manera holística.

Un gestor de tierras debe ser contratado por el proponente del Proyecto para garantizar la implementación y el cumplimiento de todas las medidas propuestas en este Plan.

8.0

PRESUPUESTO Y CRONOGRAMA

La OP-710 del BID indica que el desarrollo de un presupuesto detallado, y un cronograma de implementación, incluyendo procesos de comunicación, negociación y divulgación son una parte crítica de cualquier procedimiento y tendrán que ser desarrollados en cuanto los terrenos a ser usados en la Etapa 2 hayan sido identificados.

El objetivo del monitoreo es tener medidas de control (monitoreo y evaluación) y seguimiento sobre las actividades que se van a realizar en el marco del PAT. Igualmente se espera poder identificar a tiempo cambios no previstos en las condiciones socioeconómicas de las unidades sociales afectadas y formular y proponer, en el caso en los que se observe un deterioro de las condiciones socioeconómicas a raíz del Proyecto, medidas correctivas.

Para el seguimiento se registrará los eventos más importantes del proceso de adquisición de predios lo que permitirá identificar problemas oportunamente y tomar las medidas correspondientes para solucionarlos.

Los hitos más importantes sobre los que se debe hacer el seguimiento se presentan a continuación; no obstante se podrían incluir otros aspectos críticos que deben ser considerados:

- Notificación de afectación/ levantamiento topográfico.
- Estudio de títulos.
- Valoración/ Tasación.
- Censo socioeconómico.
- Oferta de compra, arriendo /negociación.
- Elaboración de escritura, contrato/Firma de escritura, contrato/Registro de escritura/ Pago del inmueble.
- Traslado/reubicación para los casos que apliquen.
- Entrega del predio.

Los procesos a ser monitoreados incluyen, pero no están limitados a:

- Adquisición y entrega de bienes, servicios, estructuras, y costos asociados.
- Uso de estructuras y servicios por parte de personas afectadas, y su retroalimentación (conforme o no, porqué).
- Razones por reacciones inesperadas por parte de las personas afectadas (impactos inesperados ambientales, sociales, económicos etc.).

- Evaluación de indicadores de desarrollo tal como cambios en ingresos (restauración, baja, subida), cambios en productividad, cambios en tiempos de esfuerzo (rutas mejoradas, entre otros).

El equipo responsable del monitoreo del Plan definirá indicadores confiables para medir esas variables así como los instrumentos que se utilizaran en la obtención de información necesaria para hacer las mediciones.

10.0

LITERATURA Y FUENTES CONSULTADAS

Banco Interamericano de Desarrollo (BID). 2013. *Reasentamiento involuntario en los proyectos del BID: Principios y lineamientos*. Accedido el 26 abril 2016, en:

http://www.bankinformationcenter.org/wp-content/uploads/2013/09/BID-Reasentamiento_involuntario_en_los_proyectos_del_BID-Principios_y_lineamientos.pdf

Banco Interamericano de Desarrollo (BID). 2006. *Política Operativa sobre pueblos indígenas*. Accedido el 26 abril 2016, en:

<http://idbdocs.iadb.org/wsdocs/getdocument.aspx?docnum=39430639>

Banco Interamericano de Desarrollo (BID). 2010. *Política operativa sobre Igualdad de Género en el Desarrollo*. Accedido el 26 abril 2016, en:

<http://idbdocs.iadb.org/wsdocs/getdocument.aspx?docnum=39430650>

Sin autor, sin año de publicación *Informe de Gira de Negociación para Plataformas de Perforación y Vías de Acceso*.

Sin autor, sin año de publicación *Plan Ambiental de Nicaragua: Plan Ambiental del Municipio El Viejo*. Página 55-62.

Vásquez Centeno, Santiago del Carmen. 2015. *Avalúo de propiedades - aprobado*.