

Promoción de

***tierras privadas***

para la conservación y el desarrollo de

***Nicaragua***

parte 2

Proyecto ejecutado de enero a julio de 2001

**CEDAPRODE**

Centro de Derecho Ambiental y Promoción para el Desarrollo

Eric Ramírez A. y Lilliam Jarquín Ch.

Nicaragua, agosto de 2001

**PROARCA/CAPAS**

[www.capas.org](http://www.capas.org)

## **Acerca de esta publicación**

Esta publicación y el trabajo descrito en ella fueron financiados por la Agencia de Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (USAID) a través de una **pequeña donación** de PROARCA/CAPAS, como apoyo a la agenda de la Comisión Centroamericana de Ambiente y Desarrollo (CCAD), en el contexto de CONCAUSA, la declaración Conjunta entre Centroamérica y Estados Unidos (Miami, octubre de 1994) sobre la conservación del ambiente en Centroamérica.

Las opiniones e ideas presentadas aquí no son necesariamente respaldadas por USAID, PROARCA/CAPAS, o CCAD, ni representan sus políticas oficiales.

## **About this publication**

This publication and the work described in it were funded by the U.S. Agency for International Development (USAID) through a PROARCA/CAPAS **small grant**, as support to the agenda of the Central American Commission on Environment and Development (CCAD), in the context of CONCAUSA, the Joint Central America – USA declaration (Miami, October 1994) on conservation of the environment in Central America.

USAID, PROARCA/CAPAS, and CCAD do not necessarily endorse the views and ideas presented here, nor do these views and ideas represent their official policies.

## Presentación

CAPAS es uno de los componentes del Programa Ambiental Regional para Centroamérica (PROARCA), que responde a la necesidad de apoyar la agenda de la Comisión Centroamericana de Ambiente y Desarrollo (CCAD) y es financiado por la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (USAID). Por sus siglas en inglés, CAPAS significa Sistema Centroamericano de Áreas Protegidas.

En Centroamérica la responsabilidad de conservar y manejar adecuadamente los recursos naturales de la región recae tanto en entidades de gobierno así como en organizaciones de la sociedad civil. Se ha comprobado que las organizaciones no gubernamentales (ONGs) mantienen protagonismo constante en propuestas y acciones para conservar los recursos del área.

Consciente de este esquema y como parte fundamental del proyecto, PROARCA/CAPAS tiene como uno de sus objetivos fortalecer la participación de organizaciones, profesionales y comunidades -que conforman el sector ambientalista y social no gubernamental de Centroamérica- en actividades que beneficien a la conservación y el uso sostenible de los recursos naturales de la región. Para alcanzar este objetivo, PROARCA/CAPAS a partir de 1997 ha brindado a las ONGs financiamiento bajo el esquema de pequeñas donaciones.

Para el período 2000-2001, PROARCA/CAPAS por medio de un proceso de competencia seleccionó a 12 ONGs de la región centroamericana para la ejecución de proyectos específicos. Dichos proyectos cubren uno o más de los siguientes temas:

- áreas protegidas
- ecoturismo
- CITES
- tierras privadas
- agricultura y forestería proambiental
- coordinación transfronteriza
- cambio climático

Para PROARCA/CAPAS es de mucha satisfacción presentar el informe **Promoción de tierras privadas para la conservación y el desarrollo de Nicaragua, parte 2** entre los informes técnicos finales presentados por las ONGs. PROARCA/CAPAS desea agradecer a todas las organizaciones y personas que participaron en la elaboración de este trabajo.

Pequeñas Donaciones  
**PROARCA/CAPAS/USAID**

## Contenido

I.	Resumen ejecutivo	4
II.	Objetivos	5
III.	Valoración cualitativa de resultados	6
IV.	Impactos del proyecto	7
V.	Conclusiones	8
VI.	Anexos	
	Anexo I Instrumentos legales que aseguren la administración de las reservas silvestres privadas.	10
	Anexo II Modelo de servidumbre	14
	Anexo III Convenio de administración de reserva silvestre privada	18

## **I. Resumen Ejecutivo**

El Centro de Derecho Ambiental y Promoción para el Desarrollo (CEDAPRODE) es una organización no gubernamental que ha venido dedicando esfuerzos en el tema de conservación privada en Nicaragua. Con el apoyo de PROARCA/CAPAS se trabajó una primera fase en este tema la cual culminó con la emisión de una Resolución Ministerial para la creación y reconocimiento de las Reservas Silvestres Privadas, la determinación de una metodología para realizar la valoración preliminar del potencial de servicios ambientales en áreas declaradas como reservas privadas. Asimismo se apoyó la conformación de instancias de coordinación para el tema de conservación privada, a nivel departamental.

CEDAPRODE obtuvo nuevo financiamiento de PROARCA/CAPAS para darle continuidad a una segunda fase y es así como se presentan los principales resultados del Proyecto de Promoción de Tierras Privadas para la Conservación y el Desarrollo II.

### **1. Estudios de base para fundamentar el potencial de las modalidades de conservación privada en Nicaragua y perfeccionamiento de los instrumentos jurídicos que sirven de base para la creación y manejo de las reservas silvestres privadas.**

- La propuesta para clasificación y priorización de distintas modalidades de conservación privada en función de parámetros físicos, biológicos y ecológicos fue aceptada por el Ministerio del Ambiente y los Recursos Naturales (MARENA) e incorporada en la resolución ministerial 09-2000 propuesta por CEDAPRODE en el marco de este proyecto (creación de las reservas silvestres privadas).
- El estudio sobre factibilidad de implementación de incentivos económicos fiscales para distintas modalidades de conservación privada está siendo discutido en distintos foros, para analizar la viabilidad de implementación (por ejemplo, en incentivos al turismo o mecanismos de pago de servicios ambientales en el reglamento de aguas).
- Se aprobó el contrato tipo entre el Estado y los propietarios, en el proceso de creación de las reservas silvestres privadas.
- Se propició el análisis de los contratos de servidumbres ecológicas tipo, con el MARENA e instancias de cooperación.

### **2. Proceso de promoción, capacitación y organización de propietarios privados y organizaciones de apoyo para el desarrollo de la conservación en tierras privadas**

- Se encuentra en trámite en la Asamblea Nacional, el acta de constitución de la Red de Propietarios de las Reservas Silvestres Privadas, y reconocidas por el Estado en el marco de trabajo del Corredor Biológico Mesoamericano.
- Ha sido reconocida la organización del foro de Mirafior por parte de la alcaldía de Estelí; este foro está constituido por propietarios privados de la Reserva de Mirafior y su área de amortiguamiento.

- Se ha constituido de forma privada, la coalición de instituciones interesadas en el apoyo a la conservación privada, quedando pendiente su trámite legal.
- El Estado ha reconocido la autodemarcación de seis territorios indígenas en la Reserva de la Biósfera de Bosawas y ha procedido a la titulación de los territorios multicomunales. Esto abre una nueva etapa en la búsqueda del reconocimiento de la capacidad de administración de la reserva de parte de los propietarios privados.

### **3. Apoyo a la implementación de diversas modalidades de conservación privada en Nicaragua**

Implementar las experiencias piloto hasta desembocar en la creación de reservas silvestres privadas y/o firmas de contratos de servidumbre

- Han sido creadas cinco reservas silvestres privadas al amparo de la resolución 09-2000.
- Existen treinta solicitudes para la creación de reservas silvestres privadas en trámite.

## **II. OBJETIVOS**

PROMOCION DE TIERRAS PRIVADAS PARA LA CONSERVACION Y EL DESARROLLO II
OBJETIVO GENERAL: Consolidar los principales resultados obtenidos en el proyecto de Promoción de Tierras Privadas para la Conservación y el Desarrollo
OBJETIVOS ESPECIFICOS
1. Perfeccionar los instrumentos jurídicos que sirven de base para la creación y manejo de las Reservas Silvestres Privadas
2. Consolidar la estructura organizativa de la Coalición de ONGs en apoyo a la Conservación Privada y las Instancias de Coordinación Departamental
3. Implementar las experiencias piloto hasta desembocar en la creación de Reservas Silvestres Privadas y/o firmas de Contratos de Servidumbre

### **III. VALORACIÓN CUALITATIVA DE RESULTADOS**

#### **CONTEXTO ACTUAL**

- Existencia del SINAP y propuestas de corredores biológicos, como continuidad del Corredor Biológico Mesoamericano. 75 áreas que constituye el 17% del territorio nacional.
- 90% de las áreas protegidas del país, están en posesión y/o propiedad de particulares, ya sea en forma individual o colectiva-propiedad individual, cooperativa, comunitaria o empresarial-.
- Participación activa del sector privado en actividades de conservación dentro del SINAP y en los corredores biológicos de conexión, motivados por el programa y la existencia de la resolución no. 09-2000: criterios y procedimientos administrativos para el reconocimiento y aprobación de las reservas silvestres privadas
- Existencia de una propuesta de incentivos fiscales, mecanismos económicos, así como mecanismos de promoción y divulgación para promover una activa participación de propietarios privados en actividades de conservación de recursos naturales.
- El programa esta consensuando mecanismos de coordinación entre propietarios privados, el estado e inversionistas privados en temas como la tenencia de la tierra y limitaciones a su uso, el papel del estado y el capital privado en apoyo a estas formas novedosas de promoción de nuevos mercados y servicios ambientales, contención al avance de la frontera agrícola, funcionamiento de las áreas de conservación y los corredores biológicos internos.

#### **Principales actividades realizadas**

- Se han organizado mas de 120 propietarios privados en instancias de coordinación en tres departamentos del país. (Estelí, Matagalpa y Rivas).
- Se encuentra en trámite la personalidad jurídica de la Red de Propietarios Privados en el marco del trabajo del Corredor Biológico Mesoamericano.
- Se ha organizado de forma privada una coalición de organizaciones en apoyo a la conservación privada: Fundación Ometepe, Fundación Entre Volcanes, Fundación Alistar, APROAMI, UCA-MIRAFLOR, Proyecto Cuenca de Matagalpa y CEDAPRODE.

- Se apoyo la obtención del reconocimiento de parte de la alcaldía de Estelí, al foro de Mirafior, constituido por propietarios privados en el área protegida y su área de amortiguamiento.
- Se está coordinando con el Corredor Biológico Mesoamericano (capítulo Nicaragua), para apoyar la implementación del corredor biológico interno: Mombacho-Chacocente con la participación de propietarios privados en actividades de conservación.
- Han sido elaboradas las propuestas de contrato tipo (creación de las rsp y contrato de servidumbre).
- Estamos participando en la pre-inversión y asumiremos un componente de un proyecto GEF para las reservas de Chacocente y La Flor.
- Implementación de metodología para la valoración preliminar cualitativa de servicios ambientales a nivel de finca.
- Propuesta para clasificación y priorización de distintas modalidades de conservación privada en función de parámetros físicos, biológicos y ecológicos
- Estudio sobre factibilidad de implementación de incentivos económicos fiscales para distintas modalidades de conservación privada.

#### **IV. IMPACTO DEL PROYECTO**

El objetivo general del Proyecto de Promoción de Tierras Privadas para la Conservación y el Desarrollo II, fue consolidar los principales resultados obtenidos en la primera fase (1999-2000).

Es por ello, que nos parece necesario señalar que la Resolución Ministerial 09-2000 (Creación de las Reservas Silvestres Privadas), aprobada por el MARENA en la primera fase del Proyecto, significó un avance en la complementación y armonización del marco legal en materia de Conservación, que ya había sido orientado en la Ley General del Medio Ambiente y los Recursos Naturales y el Reglamento de Areas Protegidas.

En su II fase, el Proyecto amplió la complementariedad de los instrumentos legales. Además de haberse aprobado el Contrato Tipo entre el MARENA y los propietarios privados en el procedimiento para la aprobación de las Reservas Silvestres Privadas, se participó en la elaboración de las propuestas de Reglamento de Ordenamiento Territorial, el Reglamento de Aguas y la propuesta de ley de Biodiversidad, actualmente en proceso de aprobación.

En los instrumentos mencionados, se establecen disposiciones que coadyuvan a relevar el papel de la Conservación en propiedades privadas en el marco del

ordenamiento territorial, se determinaron los procedimientos para las concesiones en materia de aguas y los procedimientos y Contratos de Acceso a Recursos Genéticos entre otros.

Por otra parte, el Estado asumió como modelo para la aprobación de las Reservas Silvestres Privadas, la metodología elaborada por CEDAPRODE, para la valoración preliminar cualitativa de servicios ambientales en las áreas de conservación privada. De ahí la importancia de haber realizado cinco estudios de fincas con dicha metodología para su tramitación ante MARENA.

Basados en la resolución 09-2000 y la metodología señalada, han sido aprobadas cinco Reservas Silvestres Privadas, las que sumadas a treinta solicitudes más, nos muestran la enorme expectativa y movilización que ha generado este proceso, a nivel de propietarios privados.

La Cooperación Internacional también ha respondido de forma muy positiva, ya que están financiando a la mayoría de RSP que han sido aprobadas. La primera RSP aprobada: La Reserva Domitila, está siendo financiada por el DANIDA y acaba de recibir una mención especial del Premio SEMPER VIRENS otorgado por el MARENA anualmente.

Si a estos hechos agregamos que el Corredor Biológico Mesoamericano ha involucrado a los propietarios privados en la conformación del Corredor Biológico de conexión Mombacho-Chacocente y que han asumido la creación de la Red de RSP que se encuentra en aprobación en la Asamblea Nacional, todo ello configura un escenario de impacto muy positivo entre los distintos actores involucrados en la Conservación Privada en Nicaragua.

## **V. CONCLUSIONES**

Consideramos que los resultados de este Proyecto han mostrado la eficacia y eficiencia de una Legislación Ambiental adecuada y coherente en materia de Conservación Privada, ya que el proceso de elaboración participativa utilizado para crear la Resolución Ministerial y los instrumentos legales conexos, motivó y animó diversos procesos: un proceso organizativo a nivel de propietarios privados interesados en la conservación, una mayor coordinación entre las ONG interesadas en el apoyo a este tema, un proceso de apoyo a la conservación privada de parte de diversos organismos estatales, principalmente MARENA y el Corredor Biológico Mesoamericano y un proceso de motivación de la Cooperación Internacional en apostar a mecanismos de financiamiento no experimentados en Nicaragua, para apoyar de manera más segura las inversiones en Conservación en el ámbito privado.

Como grandes retos en esta materia, consideramos importante continuar ampliando la creación de la normativa que perfeccione el marco para la implementación de la conservación privada en áreas como incentivos económicos y fiscales, apoyo a la creación y reconocimiento de nuevos mercados ambientales a pequeña escala,

reconocimiento legal a figuras novedosas como las Servidumbres ecológicas y profundizar en el ordenamiento territorial entre otras.

Finalmente, la complejidad temática y metodológica de la conservación privada, nos muestra la necesidad de progresar en diversos aspectos de asistencia múltiple para desarrollar el potencial de colaboración entre organismos de cooperación, multilaterales, el Estado, ONGs nacionales e Internacionales y el Sector Privado.

## ANEXO I

### INSTRUMENTOS LEGALES QUE ASEGUREN LA ADMINISTRACIÓN DE LAS RESERVAS SILVESTRES PRIVADAS

Recientemente se aprobó “los Criterios y Procedimientos Administrativos para el Reconocimiento y Aprobación de las Reservas Silvestres Privadas”<sup>1</sup>, a la fecha ya se encuentra autorizada las primeras reservas privada tal es el caso de Domitila y Greenfields, aproximadamente existen seis solicitudes en espera de aprobación.

Como se podrá analizar a menos de un año, existe un interés y entusiasmo de propietarios privados en conservar y promocionar parte de un área a la cual considera que puede servir para la conservación de los recursos naturales.

Por otro lado, es necesario fortalecer los mecanismos de aprobación de éstas Reservas Silvestres Privadas dotando a sus dueños de otros instrumentos legales que puedan hacer uso para su fortalecimiento y seguridad de la reserva, tal **es el caso de las Servidumbres**. Dicho instrumento legal le permitirá a las personas que se dediquen a el turismo, ecoturismo, protección de micro cuencas, riberas de ríos, cuerpos de agua, vertientes, restauración de áreas degradadas, reforestación entre otras a conservar un área determinada y mejor manejo de ésta, limitando el uso a los dueños de fincas vecinas o colindantes. Y que mejor suscribiendo contratos de servidumbres con éstos.

#### LA IMPORTANCIA DE SUSCRIBIR SERVIDUMBRES

Las Servidumbres: son conocidas como instrumentos legales que pueden limitar el uso de la propiedad, tal es el por acto del hombre, por la naturaleza de la cosa o la Ley.

El código civil de Nicaragua define en su arto 1559, *Servidumbre es una carga impuesta a un predio en provecho o servicio de otro predio perteneciente a otro dueño: el predio sujeto a servidumbre se le llama sirviente, y el que se utiliza de ella se llama Dominante.*

Asimismo establece que el que tiene derecho a una servidumbre, lo tiene igualmente a los medios necesarios para ejercerla, y puede hacer todas las obras indispensables para ese objeto, pero a su costa, si no se ha estipulado lo contrario.

El dueño del predio sirviente no podrá en manera alguna estorbar el uso de la servidumbre constituida; existe una excepción en el caso que ésta, en el sitio en que se instaló, perjudique al dueño del predio sirviente, o le impidiera hacer reparos o mejoras

---

<sup>1</sup> Resolución Ministerial No.09-2000, Establecer los Criterios y Procedimiento Administrativo para el Reconocimiento y Aprobación de las Reservas Silvestres Privadas, MARENA, veintinueve de Septiembre del 2000.

importantes, podrá variarse en tanto que el dueño del predio dominante no salga perjudicado.

## **CLASIFICACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES**

Pueden ser continuas, cuando cuyo uso es o pueden ser incesante, es decir perpetuo sin necesidad del hecho del hombre . Discontinuas son las que dependen del acto del hombre, Aparentes son las que se revelan por obras o signos exteriores y No aparentes las que no presentan indicio alguna exterior.

Por otro lado, el código establece y regula específicamente algunos tipos de servidumbres tales como de aguas, de paso, de medianería o de luces y vistas, por otro lado deja abierta la posibilidad de establecer las servidumbres voluntarias, figura que se puede establecer en el caso de algún dueño de predio o finca quiera conservar un área y se le vea imposibilitado por el vecino, además habría que destacar que éste tipo de servidumbre, es decir todo propietario de una finca puede establecer las en ella las servidumbres que tenga por conveniente, y en el modo y forma que bien le pareciere.

La constitución de servidumbre se repunta en parte como enajenación en parte de la propiedad del predio sirviente; por lo mismo debe constar en escritura pública inscrita.

## **CARACTERÍSTICAS DE LAS SERVIDUMBRES**

1. Acuerdo entre dos o más propietarios, en el cual al menos uno acepta voluntariamente limitar el uso de su propiedad para conservar los recursos naturales existentes en ella.
2. Una servidumbre es un acuerdo voluntario, privado, por lo cual un propietario limita los usos de su propiedad, con el objetivo de conservar y preservar los ecosistemas y recursos naturales de su predio.
3. Las servidumbres solo pueden establecerse en beneficio de otra propiedad.
4. La creación de una Servidumbre podría hacer posible el establecimiento de servidumbres a favor de una persona, organización o el Estado.
5. Servidumbres voluntarias: Uno o varios propietarios privados restringen el uso de sus tierras en beneficio de otra propiedad. ( Promover la conservación privada)
6. Existencia de dos fundos, Una servidumbre implica una relación entre dos propiedades( una servidumbre nunca puede beneficiar a una persona, un fundo dominante y un fundo sirviente.
7. Una Servidumbre puede establecerse a favor de una propiedad que se encuentre a varios kilómetros de distancia del fundo sirviente siempre y cuando exista una relación de utilidad entre ambos.

8. El fundo dominante y el fundo sirviente deben pertenecer a dueños distintos.
9. Las servidumbre debe proveer un beneficio al fundo dominante.
10. En áreas rurales, una servidumbre puede prohibir la cacería, limitar la corta de árboles o restringir el uso de plaguicidas para el beneficio del medio ambiente del fundo dominante.
11. Capacidad legal para disponer de su propiedad, deberá ser propietario de la propiedad.
12. Las Servidumbres permiten realizar una zonificación en el terreno, por tanto, el propietario privado puede dedicar ciertas partes de su terreno a la conservación, y continuar con otras actividades productivas en el resto de su predio.
13. La aplicación es muy amplia, especialmente para el ecoturismo, para la constitución de corredores biológicos, o para conservar sectores verdes en áreas urbanas.
14. Es una figura flexible, da la posibilidad de conservar a perpetuidad los recursos naturales o por el tiempo que la persona así lo desee.
15. Los dueños de propiedades vecinas pueden establecer servidumbres recíprocas, en mutuo acuerdo para conservar los recursos de sus respectivas propiedades.

#### REQUISITOS DE LAS SERVIDUMBRES EN RESERVAS SILVESTRES PRIVADAS

1. Describir la Naturaleza.
2. Descripción de la localización de ambos fundos.
3. Descripción de la porción sometida o restringida en los casos.
4. Obligaciones del Propietario del fundo sirviente tiene la obligación de cumplir con las restricciones establecidas en el contrato y no puede imposibilitar de alguna manera la ejecución de la servidumbre . El dueño del fundo dominante tiene el derecho de verificar el cumplimiento de la servidumbre.
5. Duración y causas de extinción, la duración de los efectos legales de las restricciones varía de una servidumbre a otra. Servidumbre temporal o a perpetuidad, cuando sean a perpetuidad se prevén causa de extinción.
6. Monitoreo y ejecución, el dueño del fundo dominante es el responsable del monitoreo y cumplimiento de la servidumbre, los propietarios que voluntariamente establecen una servidumbre en su propiedad tienden a cumplir con las restricciones, los problemas son dados a surgir cuando la tierra es vendida o traspasada a otros o otras generaciones.
7. Establecer Tamaño de las propiedades, Finca con restricciones. Tamaño de la propiedad, Finca beneficiada: Tamaño de la propiedad. Plano, número de catastro,

localización, inscripción, número de inscripción de la finca en el Registro, tomo, folio, Asiento, Folio Real.

8. Nombre de las partes
9. Los FINES, son un elemento esencial establecer los fines u objetivos, descripción de los fines.
10. EL COSTO, gratuitas, onerosas con costo asumido por un dueño del fundo dominante, Monto exacto del costo.
11. DURACIÓN, por tiempo indefinido ó por tiempo .
12. TIPO DE RESTRICCIONES, Tipo de Uso, Intensidad de Uso, Tipo e intensidad de Uso.
13. Inscripción en el Registro.
14. Las restricciones deben ser claras y señalar el punto o parte del terreno que se van aplicar. La propiedad queda sujetas a las siguientes limitaciones:
15. Quienes debe velar por el cumplimiento de lo pactado? Dueños de fincas que reciben beneficios, es importante recalcar que el dueño de la finca que se va a beneficiar con el establecimiento de la servidumbre es el encargado de verificar y de hacer cumplir lo estipulado en el contrato.
16. De qué manera se realiza este control? MONITOREO, las partes deben establecer como realizarán el control de lo pactado, su periodicidad, siempre previendo que la parte que lo va realizar tenga la capacidad de cumplir con su compromiso de la mejor manera. Mediante Visitas. Presentación de Informes, Cada mes, Dueño de la Finca, Estado, ONG u otros.
17. INFORMACIÓN ACERCA DE LA FINCA SOBRE LA SOBRE LA QUE SEESTABLECEN LAS LIMITACIONES O INFORMACIÓN BASE, Debe tratarse de información específica acerca de las características reales de la propiedad. Tales como: Inventario de cobertura boscosa, Inventario de Biodiversidad existente, Fotos, Dibujos y Diagnósticos.
18. Qué se puede hacer en caso de que no se cumpla con lo estipulado? Negociación, Mediación y Arbitraje.
19. Estimación económica del daño causado en caso de incumplimiento? Si las partes lo desean, el mismo contrato puede prever los daños al medio que se podrían causar en caso de incumplimiento de los términos de la servidumbre, estimar una forma de valorar en términos económicos dichos daños e inclusive llegar al punto de describir sumas de dinero específicas que deberán ser pagadas en caso de incumplimiento. Tipos de daños previstos: Valoración económica, Mecanismo de Actualización.

Hay que destacar, que ya a nivel centroamericano y latinoamericano existen experiencias del uso de las Servidumbres en los casos para la conservación de áreas, conocidas como **Servidumbres Ecológicas**, reconocidas como tal en la legislación de éstos países como ejemplo Costa Rica, pero eso no limita a Nicaragua hacer uso de ésta, tal como lo hemos establecido anteriormente ya que nuestra legislación permite las Servidumbres Voluntarias entre otras ( Aguas, Paso etc).

## ANEXO II

### MODELO DE SERVIDUMBRE

ESCRITURA NUMERO ().- CONTRATO DE SERVIDUMBRE .- En el Municipio de San Ramón, Departamento de Matagalpa, , a las cinco de la tarde del día tres de mayo del año dos mil uno, ANTE MÍ: Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua del domicilio de Matagalpa, debidamente autorizada Cartular por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia para ejercer el notariado durante el quinquenio que finaliza el, comparecen los Señores **ROBERTO MIDENCIE**, agricultor y **MARIO BARRANTES** agricultor , ambos mayores de edad, casados y de este domicilio, quienes a mi juicio tienen la capacidad legal para obligarse y contratar en especial para este acto en que actúan en su nombre y representación donde proceden y conjuntamente manifiestan: **CLAUSULA PRIMERA UBICACIÓN, CARACTERÍSTICAS NATURALES, LOCALIZACION.**- Que el primer compareciente es propietario de la finca SAN ANTONIO, ubicada en la comarca Yucul, municipio de San Ramón a veinticinco kilómetros de la ciudad de Matagalpa, la propiedad se localiza entre los novecientos a mil metros sobre el nivel del mar, la finca tiene una extensión superficial de treinta y nueve punto ochenta y cuatro Hectáreas (39.84 Ha), La Finca es atravesada por un camino de penetración en dirección Norte dividiéndola en dos partes alargadas de forma irregular distribuidas a ambos lados del camino. El Camino conduce con la comarca Yúcul y la Propiedad "La Gringa". Que la propiedad cuenta a la orilla del camino con una pequeña infraestructura que consiste en dos casas rústicas de madera, un pequeño beneficio de café que vierte las aguas mieles sobre el área de un pequeño sector del cafetal que es absorbido por el sustrato, lo que indica una buena capacidad de precolación del suelo, cuenta con un estable para albergar el ganado lanar compuesto por treinta y tres animales de tres especies tales como peligüey, panza negra y catadín, Hacia la parte media de la finca en dirección nordeste se localiza un vivero de café que es alimentado por una fuente de agua en la parte alta. La principal actividad económica de la finca es la producción de café. Cabe señalar que la propiedad se localiza en una zona productora de dicho rubro, ya que goza de un ambiente climático y edáfico favorable para su cultivo, el Uso actual de la finca presenta un bosque secundario muy modificado, una parte del áreas se destina a la producción de café bajo sombra con bosque y otra bajo sombra sin bosque. Un rasgo importante de la propiedad es la presencia de seis fuentes de agua que tienen una función importante tanto en el ámbito de finca como en su entorno inmediato. Las actividades de la finca y de las propiedades adyacentes dependen en gran parte de dichas fuentes, por lo que se considera que la Finca San Antonio por su altos ecosistemas de bosque contribuyen a la captación de éste recurso. En la propiedad se distinguen tres áreas destinadas a la conservación para la protección de seis fuentes de agua y suelos, son pendientes escarpadas. La Finca tiene una ubicación geográfica privilegiada ya que brinda una panorámica interesante de la Región montañosa, pese al deterioro de los suelos y la vegetación en algunos sectores de las propiedades colindantes. Esta área tiene un alto potencial turístico en sus ambientes y paisajes, existe en la finca localizados en la cúspide elevaciones montañosas, que deberían ser declaradas como bosques protectores de agua, sin embargo al lado sur de la

propiedad se encuentra una red vial muy deteriorada, zonas altamente degradadas y un alto nivel de pobreza rural. La propiedad se localiza entre los siguientes linderos al norte: Lionza Martínez y Aquilino Vargas Montenegro; Sur: Roberto Midencie (Hacienda Bavaria), Jesús Hernández, Julio Avilés y Fermín Urrutia, Este Jesús Hernández, Julio Avilés, Fermín Urrutiagama y Aquilino Vargas Montenegro; Oeste Cooperativa “El Porvenir”, Hacienda la Gringa y Eugenio Salgado. Dicha propiedad se encuentra debidamente inscrita en el registro Público de la Propiedad ....., quien se encuentra libre de todo gravamen tal como se señala en Certificado extendido por el Señor Registrador de la Propiedad ..... documentos que tuve a la vista, dicha propiedad se encuentra registrada bajo el número tomo. En lo sucesivo y para los fines de esta escritura este terreno se denominará **Fundo Sirviente**. Que el segundo compareciente es propietario de la finca “La Gringa” inscrita en el Registro Público de la Propiedad de XXXXX, quien se encuentra libre de todo gravamen tal como se señala en Certificado extendido por el Señor Registrador de la Propiedad XXXXXX documento que tuve a la vista, dicha propiedad se encuentra registrada bajo el número XXXX tomo XXXX. Folio XXXX Asiento XXXX. Dicha propiedad se dedica a la producción de café, el área presenta zonas de conservación de bosques, parte de la finca presenta suelos que empiezan a deteriorarse por la erosión, dentro de la Finca se utiliza vertientes del agua, de forma tal que una parte se encuentra entubada para abastecer agua para distintos usos en la finca. Dentro de la propiedad a una altura de 7 metros se encuentra una Cascada, el cual es aprovechado con fines turísticos. La Finca cuenta con infraestructura que consiste en dos casas de ladrillo de barro combinado con materiales locales, el cual le imprime un toque turístico, La Cascada cuenta con un sendero. Adyacente al sendero que conduce a la cascada hay una pequeña casa que consiste en cuatro postes de madera y una carpa de nylon negro que la cubre. Esta fue construida para el manejo de mariposas, allí se producen distintas especies. se (**Características Naturales, Descripción..... Localización de los fundos, mide.)...., cuyos linderos actuales son al NORTE:, SUR:,ESTE, Y OESTE:** La Finca se localiza Al Sur con MARIO BARRANTES Finca san Antonio, Al Norte Maribel Somarriba, Al Este Julián Zelaya y AL Oeste la Cooperativa El Porvenir. En lo sucesivo y para los fines de esta escritura este terreno se denominará Fondo Dominantes, quedará dividido en Zonas de Conservación, producción y recreación. Los comparecientes reconocen que las áreas anteriormente descritas son aproximadamente las mismas señaladas en una copia del plano catastrado mencionado, copia que las partes firman como anexo número un a la firma de este contrato.. lo anterior de conformidad con el plano catastral número.... **CLAUSULA SEGUNDA DE LOS FINES** : Agregan los comparecientes que ambos son inmuebles continuos (Opcional). Continúan manifestando el primer compareciente que con los objetivos de: **PRIMERO:** a) garantizar la conservación y uso adecuado del recurso agua y su articulación funcional en el territorio y manejo de la micro cuenca, b) mantener la capacidad vital de los ecosistemas. c) ayudar a conservar, promover, fortalecer y consolidar un medio ambiente sano y ecológicamente equilibrado para el Área de Conservación, d) Ayudar a proteger el acuífero, los manantiales, quebradas y ríos de los terrenos adyacentes y los hábitats de flora y fauna, especialmente equilibrado para el Área de Conservación, e) Mejorar la Calidad de vida a través de esfuerzos de conservación y/o el incremento de la biodiversidad presente en el área; f) apoyar y promover la constitución y consolidación de proyectos de turismo ecológico

en el área, los cuales ayuden a facilitar el desarrollo sostenible sin destrucción de la naturaleza, impone en contra del Fundo denominado como Sirviente y a favor del Fundo Denominado como dominante una SERVIDUMBRE, en virtud de la cual el fundo sirviente queda sujeto a las siguientes limitaciones, En la sección descrita como A. CAPTACIÓN Y RETENCIÓN DE AGUA, existe seis fuentes de agua que tienen una función importante, por lo que las actividades de la finca y la propiedad adyacentes dependen en gran parte de dichas fuentes, por lo que no se permitirá el mal uso estas, Garantizar la conservación y uso adecuado del recurso agua de la Finca dominante y su articulación funcional en el territorio en el manejo de la micro cuenca y mantener al mismo la capacidad vital del ecosistema. Actividades turísticas aprovechando que en el fundo sirviente se encuentran cuatro fuentes de agua que convergen en un cauce común formando una cascada de gran atractivo turístico B. CONTROL DE INUNDACIONES , la cobertura de los reductos de bosques del área de conservación y el área de café bajo sombra tienen como función la regulación de los flujos hidrológicos, por lo que permite que bajo dicha cobertura del agua proveniente de las lluvias se retenga y drene lentamente hacia las partes más bajas de la micro cuenca, para tal efecto se prohíbe la deforestación sin ningún manejo, C. BIODIVERSIDAD, Contribuir a validar la propuesta de conservación y manejo de áreas protegidas, fortaleciendo los corredores biológicos dado que el fundo dominante se encuentra en la zona de amortiguamiento de la Reserva Genética de Yucul, Queda prohibido cazar o matar animales silvestres nativos

D. BELLEZA ESCENICA, la finca tiene una ubicación geográfica privilegiada ya que brinda una panorámica interesante de la Región Montañosa, pese al deterioro de los suelos y la vegetación en algunos sectores de las propiedades colindantes, E. FORMACIÓN Y FERTILIDAD DE SUELO, el tipo de vegetación boscosa y los cafetales bajo sombra, permiten la descomposición de gran cantidad de residuos orgánicos que da lugar a la formación de suelos, para tal efecto se prohíbe la descarga de materiales orgánicos a las fuentes de agua. Se prohíben todas aquellas actividades que generen contaminación del suelo, aire, vegetación y agua. F. REGULACIÓN DE GASES CON EFECTOS INVERNADERO los ecosistemas de bosques y la vegetación en general de la finca tienen una función importante en la regulación de gases con efecto invernadero, de ahí que esta función del bosque se denomina "sumidero de carbono".

**CLAUSULA TERCERA DE LA DESCRIPCIÓN DEL ÁREA SOMETIDA A RESTRICCIÓN** , para tal efecto se restringe el uso del área ubicada ..... anexo dos

**CLAUSULA CUARTA DURACIÓN**, se establece una duración de treinta años a la firma de éste instrumento. **CLAUSULA QUINTA COSTO?????????** **CLAUSULA**

**SEXTA PAGO POR DAÑOS**, valorar en anexo los costos por inversión para calcular los daños, anexo tres????? **CLAUSULA SÉPTIMA DE LA SUPERVISIÓN** el propietario del Fundo Dominante tendrá derecho a entrar en el Fundo Sirviente en compañía de

terceros que se define más adelante con la presente Servidumbre durante horas y días hábiles, previo aviso y al menos dos veces al año, con el fin de verificar el cumplimiento del presente contrato. Para lograr efectuar el monitoreo de la mejor manera se aportan fotos y videos del Fundo Dominantes en su estado actual, los cuales constituyen el anexo cuatro de este contrato. En caso de incumplimiento o conflicto la partes se comprometen a tratar de resolver la disputa a través de la mediación, previo a acudir a la vía judicial y sin limitar la posibilidad de llevarlo a la misma, mediante la intervención de un tercero. **CLAUSULA OCTAVA DE LA INTERVENCIÓN DE**

**TERCEROS:** Para los efectos de conservación del fundo dominante, a través del Centro de Derecho Ambiental y Promoción para el Desarrollo (CEDAPRODE) se dará la respectiva asistencia técnica y financiera para el cumplimiento de actividades de Conservación en las áreas de reserva privada, para tal efecto se nombra a un representante de CEDAPRODE quién será la persona responsable de supervisar el cumplimiento y desarrollo de éstas. Así se expresaron los comparecientes, a quienes advertí del valor y Trascendencia legales del presente acto, las renunciaciones y estipulaciones explícitas e implícitas, las especiales que contiene y objeto de las cláusulas generales que aseguran la validez de este instrumento y lo relativo a la inscripción en el Registro de la Propiedad. Leída que fue la presente escritura de manera íntegra, a los comparecientes, se manifiestan conformes, aprueban, ratifican y firman junto conmigo que doy fe de todo lo relacionado.-(f)

## ANEXO III

### CONVENIO ADMINISTRACIÓN DE RESERVA SILVESTRE PRIVADA

#### CONVENIO DE ADMINISTRACIÓN DE RESERVA SILVESTRE PRIVADA

El Ministerio del Ambiente y los Recursos Naturales, MARENA, representado por el Señor **Roberto Stadthagen Vogl**, mayor de edad, casado, Ingeniero Agrónomo y del domicilio de Managua, quien se identifica con Cedula de Identidad No. XXXXXXXXXXXX, en su calidad de Ministro acreditado con Acuerdo Presidencial No.327-98, a quien en adelante se le denominara **MARENA** y el Señor LUIS TORRES, mayor de edad, casado, Agricultor, y del domicilio de Matagalpa, quien se identifica con Cedula de Identidad número XXXXXXXXXXXX, en adelante denominado **El Propietario**;

#### CONSIDERANDO

I

Que es atribución del MARENA reconocer y aprobar áreas privadas como Reservas Silvestres Privadas dado su potencial natural para la conservación de la biodiversidad y su ecosistema representativo.

II.

Que es responsabilidad de los propietarios privados de estas áreas, el administrarlas conforme a las normas y procedimientos establecidos por MARENA, participando de esta forma en la gestión ambiental del Sistema Nacional de Áreas Protegidas SINAP.

III.

Que por Resolución Ministerial No. 08-2001 del cinco de Abril del año dos mil uno, se reconoció y aprobó legalmente como Reserva Silvestre Privada un área de doscientas cuarenta hectáreas, conforme a Inspección Técnica Favorable, la cual es parte integral de la finca perteneciente a El Propietario.

Por tanto, ambas partes debidamente representadas y con la capacidad legal necesaria y en especial para este acto, en uso de las facultades que las Leyes les otorgan, deciden celebrar el presente **Convenio de Administración de Reserva Silvestre Privada**, que se regirá por las siguientes cláusulas:

#### CLAUSULA PRIMERA: DEL OBJETO

El presente convenio tiene por objeto establecer los términos y condiciones que regirán para la administración de la Reserva Silvestre Privada LA PINTADITA, reconocida y

aprobada por la Resolución Ministerial No. 08-2001, que en adelante se denominara La Reserva LA PINTADITA .

## **CLAUSULA SEGUNDA: AREA QUE COMPRENDE LA RESERVA SILVESTRE PRIVADA.**

La Reserva Silvestre Privada comprende un área total de cuarenta y ocho manzanas ( 48 Mz) , de la finca se encuentra inscrita bajo el Número XXXXXXXX, Tomo XXXXXXXX, Folios XXXXXXXXXXXX, Asiento XXXXXX, del Libro de Propiedades, Sección de Derechos Reales, Columna de Inscripciones del Registro Publico de la Propiedad Inmueble de MATAGALPA.

## **CLÁUSULA TERCERA: CARACTERÍSTICAS DE LA RESERVA “LA PINTADITA”**

La Reserva Silvestre Privada protege y comprende los siguientes recursos y rasgos naturales:

La propiedad LA PINTADITA se localiza a unos cinco kilómetros de la Ciudad de Matagalpa en dirección suroeste, SE encuentra al borde de una carretera de todo tiempo que une las comunidades del sector con la carretera intermunicipal hacia San Dionisio, y se une con la carretera panamericana cerca de Ciudad Darío.

Donde alberga una asociación de ecosistemas, los que incluye humedales, bosques de pluvioselva, asociación de palmas y manglares.

Características Biofísicas de la Finca.

La Finca presenta una pendiente predominante inclinada, de 15 – 25 % en dirección al Oeste. Se encuentra en el Sector del subtrópico seco, con 22 a 24 c de temperatura, con lluvias de 7 a 8 meses al año. El ambiente corresponde al clima y temperatura típico de la región, es un ambiente fresco y agradable.

La Pintadita se localiza en la zona alta y húmeda de Matagalpa, Es la zona de mayor altura del departamento, comprendiendo la parte sur de la cordillera Isabelia lo que define su clima húmedo y sus asociaciones de bosque latifoliado y pinares en remanentes que generalmente se ubican en la cima de las principales alturas.

### **FAUNA Y FLORA (BOSQUE)**

Fauna, La Pintadita es un refugio de abundante fauna tales como guatusa, guardatinaja, ardillas, venados y sahinós quienes se ven amenazados por las fincas colindantes.

El Bosque, La Pintadita se localiza en la zona de Bosque Protector en el centro del Departamento de Matagalpa que cubre el sur del Municipio de Matagalpa, dicho bosque tiene una función de protección de fuentes de agua y de actividades productivas asociativas como el café. Se reconocen dos tipos de cobertura en esta finca; el Bosque latifoliado y el Bosque de coníferas.

Entre la vegetación silvestre latifoliada se reconocen al pico de pájaro (*Acacia hindsii*) Ojoche (*Brosimum aliocastrum*) nancite macho (*Clethra lanata*), papaturro (*Coccoloba caracasana*) Caimito (*Conostegia xalapensis*) Matapalo (*Coussapoa panamensis*) Sangregrado (*Croton panamensis*) Guanacaste de oreja (*Enterolobium cyclocarpum*) Helequeme (*Eritrina* spp) Chilamate (*Ficus glabrata*) uaba (*Inga densiflora*) tempisque (*Mastichodendron*) y chichicaston (*Myiocarpa yzabalensis*).

La vegetación de coníferas se encuentra en la elevación maor, en una esquina de la propiedad. Aquí predomina el pino (*Pinus oocarpa*) como población gregaria. Asociada con este se encuentra el roblencino (*Quercus* sp) muy característico e la transición entre ambos tipos de vegetación.

#### Potencial para el Ecoturismo

La reserva LA PINTADITA cuenta con una gran variedad de ecosistemas que hacen del área un lugar un lugar apto para el ecoturismo a través el magnifico paisaje hacia el oeste de la finca, con unos 160° de amplitud, presenta una diversidad paisajística, básicamente conformada por una combinación de alturas con dos depresiones que se extienden de oeste a este hacia la vertiente del caribe. En las partes altas se encuentran formaciones vegetales asociadas a bosque mixtos, pino, latifoliadas y café de sombra.

Nos encontramos valores sobresalientes de biodiversidad en la Reserva La Pintadita, que se encuentran amenazadas tales como el tigrillo y el sahino , quienes están protegidos por el Convenio de CITES, encontrándose otras especies de fauna silvestres en las que se destacan el teguín o zorro cola pelada (*Didelphys* sp.) comadreja (*Caluromys derbianus*) cuatroojos (*Philander opossum*) Cusucu (*Dasylops novemcinctus*) perezoso (*Choleopus hoffmanni*) mono cara blanca , zorro espinoso (*Coendou variegatoides*) mapache (*Procyon lotor*) pizote, ato ostoche (*Urocyon cineroreargenteus*) zorro mion (*Conepatus semistratus*) tigrillo (*leopardus wieddi*), sahino (*Tayassu tajacu*)

### **CLAUSULA CUARTA: DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES.**

#### **OBLIGACIONES DE EL PROPIETARIO**

1. Conservar los recursos naturales y la biodiversidad de la Reserva LA PINTADITA.
2. En la administración del área cumplir con el respectivo Plan de Manejo y Planes Operativos Anuales aprobados, a fin de preservar su ecosistema natural representativo, paisajes naturales y la diversidad de flora y fauna silvestre existente.
3. Elaborar el Plan de Manejo de la Reserva LA PINTADITA, en un periodo no mayor de un año a partir de la firma del presente convenio y someterlo para su aprobación a la Dirección General de Áreas Protegidas.
4. Elaborar el Plan Operativo Anual y presentarlo a MARENA, sobre las actividades y servicios a desarrollar en la Reserva LA PINTADITA, para su aprobación por la

Dirección General de Áreas Protegidas. El primer plan operativo anual deberá ser elaborado y presentado en un plazo de noventa días después de la entrada en vigencia del presente convenio y los subsiguientes planes operativos el día treinta de Noviembre de cada año hasta la finalización de la vigencia del convenio.

5. Presentar una propuesta de Plan de Manejo de la Reserva LA PINTADITA, en un plazo de seis meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente convenio.
6. Promover el cumplimiento de lo establecido en la Ley General del Medio Ambiente y los Recursos Naturales; particularmente el Reglamento de Estudio y Evaluación de Impacto Ambiental, Decreto 45-94, así también las normas técnicas y legales vigentes aplicables para el Sistema Nacional de Áreas Protegidas de Nicaragua.
7. Coordinar y promover en conjunto con MARENA el desarrollo de actividades de educación ambiental en la Reserva Silvestre Privada.
8. Promover la seguridad necesaria para todas aquellas personas que visiten la reserva LA PINTADITA y aprobar junto con MARENA las normas reguladoras para tales visitas.
9. Brindar las facilidades y apoyo necesario a los funcionarios e inspectores debidamente acreditados por MARENA, cuando estén en el ejercicio de sus funciones de supervisión e inspección y en cualquier otra actividad dirigida a garantizar la buena administración del área.
10. Suministrar a MARENA copia de las investigaciones e información grafica, científica, técnica y cultural que se genere producto del manejo y administración de la reserva LA PINTADITA e investigaciones de carácter científico y cultural; información que deberá remitirse a la Dirección General de Áreas Protegidas para su custodia y guarda, respetando para estos efectos las disposiciones legales vigentes que regulan los Derechos de Propiedad Intelectual.
11. Presentar a la Dirección General de Áreas Protegidas informes periódicos semestrales sobre el cumplimiento del Plan Operativo Anual y lo estipulado en el presente convenio.
12. Denunciar ante las autoridades respectivas los delitos o infracciones que se den dentro de la Reserva LA PINTADITA.

## **DERECHOS DEL PROPIETARIO**

1. Gestionar y acceder a los fondos que actualmente están establecidos para la gestión del ambiente y los que se formulen en el futuro, tales como incentivos fiscales, pagos por servicios ambientales y acceso a fondos en fideicomiso.

## **B. OBLIGACIONES DE MARENA**

1. Apoyar y respaldar a El Propietario, en la consecución de los recursos financieros que persigan los objetivos de protección y desarrollo del área declarada Reserva Silvestre Privada.
2. Proporcionar la información grafica, científica y técnica existente acerca del área destinada a conservación, una vez que el convenio entre en vigor.

3. Invitar a El Propietario a participar en capacitaciones que realice el MARENA relacionados con las actividades de manejo y protección de las áreas del SINAP.
4. Establecer los mecanismos de coordinación con El Propietario, para el seguimiento de las actividades que este realice, en un plazo no mayor de sesenta días hábiles a partir de la firma del presente convenio.

#### **DERECHOS DEL MARENA:**

- a. Monitorear y evaluar el desempeño de El Propietario en la administración de la Reserva LA PINTADITA.

#### **CLAUSULA QUINTA: SEGUIMIENTO Y MONITOREO.**

La Dirección de Operaciones de la Dirección General de Áreas Protegidas del SINAP, será la instancia institucional responsable del seguimiento y monitoreo de las actividades que se desarrollan en el marco del presente convenio.

#### **CLAUSULA SEXTA: PROCEDIMIENTOS PARA LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS**

Cualquier controversia que se derive del presente convenio, deberá someterse a Juicio por Arbitramento, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo XIII, Artos. 958 Pr. Y siguientes del Código de Procedimiento Civil vigente; previo proceso de mediación para solución pacífica del conflicto.

#### **CLAUSULA SÉPTIMA: DE LAS CAUSALES DE RESCISIÓN DEL CONVENIO**

Se podrá rescindir el presente Convenio por las causales siguientes:

- a) Incumplimiento injustificado de El Propietario de las cláusulas del presente convenio.
- b) Violación de las leyes y/o normas Ambientales que rigen para las Áreas Protegidas sin perjuicio de la aplicación de sanciones contempladas en dichos instrumentos legales.

#### **CLAUSULA OCTAVA: ENMIENDAS.**

Cualquier parte puede proponer enmiendas al presente convenio con el único requisito de la presentación del texto de las mismas con al menos treinta días de anticipación. Las enmiendas entraran en vigencia por aprobación de ambas partes quince días después de su adopción y firma.

#### **CLAUSULA NOVENA: DEL PLAZO Y ENTRADA EN VIGENCIA DEL CONVENIO**

El presente convenio tiene una duración de 10 años, pudiendo prorrogarse de común acuerdo por un mismo periodo de acuerdo a la evaluación y cumplimiento de las condiciones de manejo de la reserva privada y entrara en vigencia a partir de la firma, rubrica y sello por ambas partes.

En fe de lo convenido, firmamos, rubricamos y sellamos el presenta convenio en dos tantos de un mismo tenor en la Ciudad de Managua a los veinticinco días del Mes de Abril de dos mil.

**Ing. Roberto Stadthagen Volg**  
**Ministro. MARENA**

**Luis Torres**  
**Reserva LA PINTADITA**

**ASESOR LEGAL**  
**MARENA**