

**UNIVERSIDAD CENTROAMERICANA
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS
CARRERA DE DERECHO**



TEMA:

**DÉFICIT HABITACIONAL EN NICARAGUA. ANÁLISIS JURÍDICO E
IMPLEMENTACIÓN DE POLÍTICAS PÚBLICAS**

**Escrito Monográfico para la obtención del Título de Licenciada en Derecho
con Especialidad Económica**

Autor: Br. Eva Margarita del Socorro Reyes

Tutor: Dr. José Gutiérrez Gutiérrez

Año Académico 2010

DEDICATORIA

Dedico el presente trabajo a Dios porque a él le debo lo que soy y lo que tengo; por derramar tanta misericordia y gracia en mí; por darme fortaleza y fe en los momentos más duros de mi vida y por brindarme la oportunidad de seguir viviendo.

A mi madre, aunque no haya querido ser mencionada pero es la pieza fundamental en mi vida, quien con su empeño, trabajo y constancia me ha guiado por el camino del bien y en todo momento siempre está a mi lado.

A mi tía María Magdalena Reyes Gómez, por el apoyo tan grande que siempre me ha brindado, eres muy especial para mí, más que mi tía eres mi madre, gracias por tenerme presente en tu mente y en tu corazón.

A mi esposo Jorge Sequeira e hija Paola Margarita, ambos son el motivo de culminar mis estudios, para que el día de mañana se sientan orgullosos de su esposa y madre. Los quiero mucho.

AGRADECIMIENTOS

Nuevamente a Dios por haberme revestido de fe, paciencia y entendimiento, por que sin su amor y misericordia no hubiese sido posible la elaboración de este trabajo.

A mi familia Rosales Reyes por sus atenciones, ayuda y aprecio recibido. De ella es el ejemplo de seguir adelante y lograr mis metas.

A mi tía María Magdalena Reyes, por su apoyo incondicional, porque sé que después de mi madre la tengo a ella.

A Oscar Rivera “El Viejo” por el gran apoyo que me ha brindado a lo largo de este trabajo monográfico, por tu gran ayuda, tiempo y atención, infinitamente gracias.

A la familia Serrano Gutiérrez por todo el apoyo, atenciones y cariño brindado.

Y un especial agradecimiento a mi tutor José Gutiérrez Gutiérrez por confiar en mí, por su colaboración, tiempo y esmero que me dedicó a fin de culminar mi monografía.

GLOSARIO

A

Auscultar: sondear lo que dice otra persona, el estado de un negocio, etc.

B

Burocracia: influencia excesiva y abusiva que los empleados públicos ejercen en la administración del Estado.

C

Concesión: determinado derecho o privilegio de una fuente de riqueza, de la prestación de un servicio o la ejecución de las obras convenidas.

D

Desconcentrar: descongestionar la administración de una organización delegando funciones a ciertas entidades.

E

Edafológica: en geografía, el estudio de la tierra y vegetales durante el curso del tiempo.

Empréstito: en general, préstamo, anticipo o crédito, sobre todo de dinero.

Escuálida: con poco valor, poca cosa en efecto.

Exógeno: acontecimiento que se origina en el exterior de una cosa o en otro lugar.

Expropiación: desposeimiento o privación de la propiedad, por causas de utilidad pública; a veces a cambio de una indemnización previa.

H

Hacinamiento: agrupación de varios conjuntos de personas en un determinado lugar. Viviendas en condiciones infrahumanas.

Hegemonización: superioridad en cualquier línea política, cultural, económica o militar de un Estado sobre otros u otros.

I

Incipiente: que empieza, primeros pasos de un acto.

L

Licitar: ofrecer precio en una subasta o pujar en ella.

P

Política: arte de gobernar, dictando leyes y haciéndolas cumplir, promoviendo el bien público y remediando las necesidades de los ciudadanos y habitantes de un país.

S

Subsidio: cantidad que se entrega con fines benéficos o sociales, para subvenir a necesidades o circunstancias anormales.

U

Urbanismo: hace referencia a las disposiciones generalmente de orden municipal, cuya finalidad es asegurar el desarrollo adecuado, técnico, arquitectónico e higiénico de las ciudades.

INDICE

INTRODUCCIÓN

JUSTIFICACIÓN

OBJETIVO GENERAL Y ESPECÍFICOS

HIPÓTESIS

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

DISEÑO METODOLÓGICO

MARCO TEÓRICO

CAPÍTULO I: ANTECEDENTES DEL SECTOR VIVIENDA EN NICARAGUA.....1

I.1 Evolución del déficit de vivienda en Nicaragua.....1

I.2 Instituciones y Políticas Públicas.....7

CAPÍTULO II: FACTORES QUE INTERVIENEN EN EL DÉFICIT DE VIVIENDA EN NICARAGUA.....20

II.1 Aspectos Cualitativos.....21

II.2 Aspectos Cuantitativos.....27

CAPÍTULO III: CONDICIÓN ACTUAL DEL SECTOR VIVIENDA EN NICARAGUA.....33

III.1 Nuevas Políticas.....36

III.2 Subsidio Habitacional.....46

III.3 Asignación de Propiedades.....51

CAPÍTULO IV: CONDICIONES DE AYUDA PARA LA SUPERACIÓN DEL DÉFICIT DE VIVIENDA EN NICARAGUA.....57

IV.1 Fusión de las diferentes entidades públicas.....59

IV.2 La vivienda como motor fundamental de Desarrollo.....67

CAPÍTULO V: ALTERNATIVAS DE FINANCIAMIENTO PARA EL SECTOR VIVIENDA Y EL ESTABLECIMIENTO DE POLÍTICAS PÚBLICAS.....76

V.1 Financiamiento Público.....77

V.2 Financiamiento Privado.....87

V.3 Establecimiento de Políticas Públicas.....89

ANEXOS

CONCLUSIONES

RECOMENDACIONES

BIBLIOGRAFÍA

INTRODUCCIÓN.

Uno de los problemas fundamentales que vive un alto porcentaje de la población Nicaragüense, es el Déficit de Vivienda –de aproximadamente 500,000 núcleos familiares- que se han visto agudizadas por aspectos importantes tales como: el aumento de la población, el desempleo, desastres naturales, bajos ingresos que impiden sustentar la amortización de una vivienda, entre otros.

Esto se debe también a las limitadas atenciones al sector habitacional por parte del gobierno central, por falta de recursos externos e internos de las Instituciones competentes de elaborar programas, proyectos, normas y tecnologías posibles para aumentar la oferta de unidades habitacionales y las escasas elaboraciones de políticas públicas dirigidas al sector vivienda que den respuesta al déficit habitacional.

Son estos factores los que han incidido negativamente en las alternativas de solución al problema habitacional, ya que por muchos años el déficit de vivienda se ha venido acumulando en perjuicio de la población, el cual ha sido y continúa siendo un factor común muy crítico en la mayoría de la población nicaragüense.

Este escenario contribuye a un panorama de déficit de vivienda desigual en todo el territorio nacional, en proporciones cuantitativamente impresionantes y en términos cualitativos afectando la economía de forma dramática, ya que a costa de vivir en territorios altamente poblados en el área urbana, quedan otros despoblados en el área rural con gran potencial de producción.

Cabe destacar como factor sostenible del déficit de vivienda la relación entre oferta y demanda que aunque diferenciado en los diferentes departamentos del país, no deja de ser una variable negativa como factor político en detrimento del desarrollo mismo, pues la inestabilidad poblacional es también un indicador importante en la economía del país.

El déficit alcanzó en las postrimerías del siglo xx en Nicaragua no solo a la vivienda, sino también a la infraestructura y al equipamiento social, un profundo deterioro en la vida de los seres humanos; actuando con la sola alternativa de la construcción tradicional, en la cual no se ha realizado siquiera un proceso de continuidad y racionalización que nos plantee la posibilidad de obtener una mayor productividad de los recursos de que disponemos, en cuanto a mano de obra, equipos y materiales.

Se continúa trabajando con un margen de desperdicios y subutilización de los recursos, que no permite avizorar a corto plazo la satisfacción del “hambre de vivienda” a la cual están sometidos nuestros pueblos. Por los procesos tradicionales que conocemos en la construcción civil, difícilmente llegaremos a una solución que cumpla con planes emergentes y reales.

La solución de tan sensible requerimiento humano, pasa primero por la voluntad política de los gobiernos; sin ella resulta imposible resolver tan complejo problema, que demanda cuadruplicar la inversión de capital y el porcentaje del producto interno bruto (PIB) dedicado actualmente a este fin.

Sin embargo, en el supuesto caso de disponer de esta enorme masa de capital, se requieren tecnologías, materiales y conocimientos teóricos y prácticos eficientes, así como del concurso de científicos, proyectistas, constructores y demás especialistas de la construcción para convertir en realidad este sueño de miles de personas nicaragüenses.

La vivienda es la parte principal de un todo, de la unidad residencial, y esta, parte esencial de los centros poblados; pero ¿Cuándo lograremos sacar adelante a nuestro país, cuando será el día en que juntos saquemos de nuestra cotidiana vida este problema que surge como una expresión clara de los altos índices de marginalidad social que existen en nuestro país?

La Constitución Política de la República de Nicaragua, reconoce en su artículo 64 el derecho a una vivienda digna y le confiere al Estado el deber de velar por ese derecho. Aunque es un precepto constitucional que permite el ejercicio gradual hacia la consecución de esa meta de desarrollo social, hasta ahora tiene un déficit muy serio en su cumplimiento.

Con este estudio se pretende establecer lo que ha sido hasta ahora la construcción de viviendas en nuestro país –en los últimos cinco años- y las alternativas de posibles soluciones para enfrentar y disminuir la problemática - que desde muchos años atrás nos ha venido perjudicando y que lejos de disminuir ha venido creciendo como es “El Déficit de Vivienda” -alcanzando así, la satisfacción que todo ser humano anhela; ver su casa propia en las condiciones de comodidad y dignidad que requiere para desarrollar a plenitud su existencia.

Desde 1979 todos los gobiernos se han dedicado a criticar al gobierno saliente, como si con esta actitud vinieran a resolver algún problema, en vez de buscar financiamiento, ya sea externo o interno, o de crear políticas públicas que fomentaran la construcción de viviendas populares, o sea, de bajo costo, se han dedicado a atacar a sus adversario políticos mediante campañas publicitarias muy costosas, derrochando cuantiosos recursos económicos que perfectamente podrían invertirse en mejor causa.

Otra situación, es que se han hecho leyes a las cuales no se les da fiel cumplimiento y por ende han venido a convertirse en papel mojado, por ejemplo

en la ley 677 la Ley Especial para el fomento de la construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social que fue aprobada en mayo del año 2009 y que en su artículo 19 establece la creación por parte de las alcaldías de un Banco de Tierras a nivel nacional y sin embargo a un año de crearse la ley ninguna de las 153 alcaldías existentes en nuestro país, ha organizado la estructura administrativa que se encargará de regentar tal banco de tierras.

Entonces, ¿para qué la ley?, ¿para qué crear leyes, que aunque tienen un profundo contenido social, las autoridades mismas –las del gobierno central, en particular- no exigen su cumplimiento?

Esto refleja que los gobiernos solo buscan como crearse una buena imagen publicitaria, como una especie de maquillaje democrático, pero esto no es factor de desarrollo económico, ni social, realmente es un engaño para los ciudadanos.

En cambio hay instituciones privadas que sin fines de lucro y sin afán publicitario, están contribuyendo de una u otra manera con donación de materiales de construcción, mano de obra voluntaria, etc. Han puesto su grano de arena para contribuir a superar el problema de la escasez de vivienda, como por ejemplo “un techo para mi país.”

Estas Instituciones privadas han demostrado tener, capacidad para buscar y conseguir recursos económicos, recursos materiales, mano de obra voluntaria, etc. ¿cómo es posible que el gobierno, con toda la estructura institucional que tiene, no pueda obtener ayuda similar a esta, o al menos organizar el servicio de voluntariado?

Los miembros de la comunidad civil en pro de nosotros mismos y en conjunto con el gobierno local y nacional tal como lo mandata la ley de participación ciudadana buscar y exigir soluciones a nuestros problemas cotidianos. Se debe recordar nuestra Constitución Política preceptúa que el Estado tiene la obligación de proveer salud, educación, trabajo y vivienda a las familias nicaragüenses.

Organicémonos y exijamos el cumplimiento de nuestros derechos que están plasmados en nuestra Constitución Política y en el cuerpo de leyes de la República y por ende no son una dádiva de ningún gobierno. Para los ciudadanos son derechos, para los gobiernos constituyen obligación.

JUSTIFICACIÓN

El déficit de vivienda es un problema que abrumba a la población nicaragüense y deriva en que muchas familias vivan en condiciones de hacinamientos y en viviendas de precarias estructuras, debido principalmente a que los recursos con que cuenta el Estado no son suficientes para solventar la demanda habitacional de la sociedad, lo cual conlleva a que se incremente cada vez más el alto requerimiento de techos dignos para cada familia nicaragüense.

En cualquier Sociedad que se tilde de ser civilizada el derecho a la vivienda es un derecho fundamental para los seres humanos, así lo manifiesta la Declaración Universal de Derechos Humanos en el artículo 25 y nuestra Constitución Política en el artículo 64, en el cual El Estado, se compromete a la realización de este derecho.

Existe la necesidad que toda persona conozca tanto los derechos como los deberes que la ley le otorga en relación a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y su familia.

OBJETIVO GENERAL:

- ❖ “Realizar un análisis de los factores que intervienen en el problema del Déficit de Vivienda en Nicaragua.”

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- ❖ Conocer los antecedentes del sector vivienda en Nicaragua.
- ❖ Definir los factores que intervienen en el déficit de vivienda en Nicaragua.
- ❖ Describir la condición actual del sector vivienda en Nicaragua.
- ❖ Establecer nuevas condiciones que ayuden a superar el déficit de vivienda que sufre Nicaragua.
- ❖ Determinar las posibles alternativas de financiamientos para el sector vivienda y el establecimiento de políticas públicas.

HIPÓTESIS

“El Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), es el órgano rector del fortalecimiento del sector habitacional en el territorio nacional; aunque está financiado por el presupuesto económico proveniente del erario estatal no cumple con el desarrollo de construcción de edificios destinados a casas de habitación.”

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

¿El INVUR como órgano rector de la vivienda urbana y rural de nuestro país, utiliza adecuadamente el presupuesto económico proveniente del erario estatal para facilitar, diversificar y racionalizar la construcción de toda clase de edificios destinados a casas de habitación?

DISEÑO METODOLÓGICO

➤ Tipo de Investigación:

La investigación es retrospectiva, puesto que el objetivo es analizar los factores que han venido interviniendo a través de los tiempos en el déficit de vivienda en nuestro país.

Al mismo tiempo se utiliza el Método Jurídico-propositivo ya que se trata de cuestionar todas las normas actuales y vigentes de las Instituciones Jurídicas encargadas o facultadas para la promoción del sector vivienda y evaluar sus fortalezas y debilidades, proponiendo cambios o soluciones en concreto.

➤ Instrumentos que se aplican:

Recopilación Bibliográfica:

Se hará uso de recopilaciones bibliográficas, referida al tema de estudio, consultando para ello los diferentes instrumentos jurídicos pertenecientes a nuestro país, como son: la Constitución Política, la Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), Ley de Funcionamiento, Normativa y Procedimientos del Fondo Social de Vivienda (FOSOVI), documentos de historia de viviendas e investigaciones por medio de internet.

Entrevistas:

Permite conocer la opinión de especialistas en temas relacionados con el déficit de viviendas, así como funcionarios públicos del INVUR, ALMA y MTI, funcionarios de organismos no gubernamentales que han brindado informaciones necesarias logrando proporcionar los elementos de juicio necesario para llevar a cabo y con éxito esta investigación.

CAPÍTULO I

ANTECEDENTES DEL SECTOR VIVIENDA EN NICARAGUA

I.1. EVOLUCIÓN DEL DÉFICIT DE VIVIENDA EN NICARAGUA

Afirmar y precisar los objetivos sociales que la vivienda viene a satisfacer en la vida de los seres humanos, constituyen afirmaciones difíciles de destruir, dada la importancia de ella en la buena constitución de la familia, en el desarrollo digno de la misma, en la tranquilidad y paz social que se deriva de su dominio por una gran masa de personas¹.

A través del tiempo, el sector vivienda ha tenido muy pocas propuestas de legisladores que han tratado de regular la falta de cumplimiento al derecho de la propiedad individual, colectiva, privada y adecuada que contribuyera a mantener la dignidad de la persona y del hogar, sin embargo muchas de estas propuestas se han ido en especulaciones, y otras ni siquiera se comentan.

Desde tiempos atrás se clasificaron de acuerdo a su poder adquisitivo a las personas que necesitaban de una vivienda, encontrándose en tres circunstancias para poder alcanzarla:

- a) Aquellas personas cuyos recursos económicos les permite adquirir su vivienda en forma individual, no necesitando en consecuencia, de auxilio financiero y de necesitarlo, prácticamente no tienen trabas para conseguirlo.
- b) Aquellas personas que teniendo suficiente capacidad de ahorro en consideración a la renta que perciben, no están en condiciones de afrontar por sí solas, la adquisición de una vivienda, razón por la que necesitan asistencia financiera.

¹ Valle Pérez Enrique. (1968). "Estudio Jurídico de los Sistemas de Ahorros y Préstamos para la vivienda Latinoamericana". Santiago de Chile: Universidad Católica de Chile. 247p.

- c) Y por último, aquellas personas cuyos ingresos tan solo les permite satisfacer sus necesidades más elementales, no teniendo en consecuencia ninguna capacidad para ahorrar, ni para pagar un préstamo que con tal

destino, se les otorgue, motivo por el cual el Estado debe donar materiales a cambio de mano de obra, en la autoconstrucción de las viviendas.

De estas tres categorías de personas, requieren más atención por el Estado directamente, las últimas, usando aquel mecanismo que resulte mejor para lograr un mayor fruto, entendiéndose por tal, la solución del problema habitacional del mayor número de personas que en estas circunstancias se encuentran.

Sin embargo, no hubo tal atención, veamos por qué:

I.1.i. Ausencia de Políticas Poblacionales

En un documento emitido antes de 1966, referente a la política oficial de vivienda, se especificaba claramente que la opción para superar a mediano plazo el déficit de vivienda, -sobre todo en los sectores medios, bajos y súper-bajos, que históricamente han sido la mayoría de la población –era la autoconstrucción que constituía una opción viable, aunque dicho estudio no llevaba a los detalles de la estrategia: el ¿cómo?

Pero el asunto de la vivienda mínima, sin restar importancia a la población, que ya está establecida en algún lugar, se agrava y puede contribuir a la distorsión de la localización del recurso humano vinculado a la generación de bienes de consumo y servicios, en territorios con gran potencial de producción primaria y secundaria.

La ausencia de una política de poblamiento, basada en el ejercicio de la planificación, bajo el ordenamiento del territorio donde se ubicaba la materia prima de las posibles inversiones productivas, que conllevan a la micro localización y consolidación de poblados de apoyo a la producción, y que está soportado en la red de construcciones sociales; salud y educación como esenciales, producen efectos inducidos importantes en la generación de empleos y fijación de población y al final, en la calidad de vida.²

I.1.ii. Producción Social de Vivienda en Perspectiva Histórica

El incremento acelerado de la población en nuestro país, a mediados del siglo pasado, hicieron aflorar las demandas históricas de viviendas, de los sectores de menores ingresos, las cuales adquirirían un carácter masivo; el mercado habitacional empezó a generar ofertas de lotes que posteriormente fueron haciéndose más completas, hasta ofertar desarrollos urbanos y viviendas íntegras, pero esta oferta no llegó posteriormente a sectores de ingresos bajos, no permeó las mismas capas de los sectores de menores ingresos.³

Esta situación hizo que se recreasen modalidades no formales y generalmente precarias de producción habitacional a partir de los propios usuarios. Es ante esta

² Brown Barquero Nelson. (Arquitecto 2001) "Experiencias en la Autoconstrucción de Vivienda Mínima, Casos de Posguerra y Fenómenos Naturales". Managua, Nicaragua. Pag.12

³ Ídem. Pag.17.

situación de precariedad habitacional que surgen iniciativas de atención promovidas por el sector social de promoción inmobiliaria que constituyen las primeras experiencias no convencionales de producción habitacional en el país.⁴

En la década de los 80, el Estado continuó el rol de promotor inmobiliario público, sin embargo, el contexto de crisis económica y militar llevó a una reducción de los programas habitacionales, a entrega de lotes con mínimos servicios básicos a ser dotados en forma progresiva, de ahí el nombre del programa habitacional de mayor impacto dirigido a los sectores de menores ingresos: Urbanizaciones Progresivas.

El cambio a una economía de mercado que empieza a delinear desde finales de los años 80 y se afirma en los años 90, redefine las funciones del Estado en los distintos sectores, disminuyendo su rol como regulador de la actividad económica y de proveedor directo de bienes y servicios, pasando a ser facilitador de los procesos económicos de producción.

En el sector habitacional, la reestructuración de los mercados de suelo y vivienda muestran un carácter excluyente. La oferta privada estaba mayormente dirigida a sectores de ingresos medios-altos y altos.

Los precios del suelo urbano y de la vivienda producida se elevaron y la brecha entre ingresos familiares y precios de adquisición a plazos se hizo cada vez mayor, haciéndose un bien inalcanzable para la gran mayoría de la población nicaragüense.

Ante una demanda estructural no atendida y ante la agudización de la situación habitacional por los desastres recurrentes a lo largo de la década de los años 80 (guerras, huracanes, inundaciones, etc.) se eleva en alguna medida la producción de viviendas para sectores de menores ingresos, desde organizaciones sociales, organizaciones de la cooperación internacional y gobiernos locales, sentándose las bases para una producción de viviendas de carácter social, orientada a los sectores de menores ingresos.

La producción social de viviendas, tenía como elemento clave, la participación de los usuarios en el proceso de gestión habitacional, involucrándose en la producción y la distribución, lo que facilita un control social de los procesos especulativos, que tienden a elevar artificiosamente el precio final del inmueble producido, y a reducir el costo de producción a expensas de la calidad de la vivienda producida.

Entre estas experiencias relevantes ejecutadas bajo esta modalidad se mencionan COVISAMA en San Marcos, Carazo y FUNDECI en León, I Etapa, en los años 70

⁴ Morales Ninette. (1994). Et al, Hábitat-MCT "Perspectivas de la Autoconstrucción de viviendas en Managua, Nicaragua. Pag.32.

y en Managua en los años 90, el proyecto habitacional William Fonseca en León, Proyecto Habitacional en Nueva Guinea, a finales de los años 80 y a principios de los años 90, promovidos por una organización social, una Alcaldía Municipal y un Organismo de Cooperación Internacional.⁵

El fomento público a los productores de vivienda con mayor desempeño económico y social que es correspondiente con el papel del Estado como facilitador de la producción y distribución fue muy débil, la institucionalidad en el sector era incipiente y no se perfilaban con claridad los programas estratégicos destinados a atacar esa problemática.

I.1.iii. La Empresa Privada en Nicaragua

La empresa privada basada en su experiencia en proyectos habitacionales afirma, independiente de los niveles sociales, que el problema de la vivienda es muy complejo. **La solución radica en la coordinación de los aspectos económicos, sociales y políticos**⁶ Debido a que este problema es tan complejo, es que requiere del concurso del Estado, la empresa privada y la sociedad en general.

El déficit habitacional en Latinoamérica es pavoroso y las inversiones que se hacen para la solución de este problema, son mínimas. La magnitud económica es tan astronómica que no hay recursos para resolver este problema.

Anteriormente existía el Banco de la Vivienda de Nicaragua (BAVINIC) organismo que entre otros, licitaba la construcción de viviendas. En el caso nuestro, el primer proyecto múltiple de viviendas fue Ciudad Industrial Xolotlán, un proyecto de 1,000 unidades habitacionales que por razones del terremoto de diciembre de 1972 no se pudo continuar.

Era un proyecto exitoso de la vivienda que se canalizaba a través del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, las casas tenían un valor de veinte y siete mil setecientos córdobas (C\$27,700,000), equivalente a tres mil novecientos cincuenta y siete dólares con catorce centavos (US\$3,957.14). Era una vivienda de interés social y accesible para gente de bajos ingresos.

Los fondos aproximados, dedicados a la industria de la construcción fueron el 25% a favor de la infraestructura y un 5% a la industria de la vivienda en Latinoamérica.

De lo anterior, se deduce, que los fondos disponibles para reducir el enorme déficit habitacional de 500,000 viviendas en nuestro país, no pueden limitarse a construir 30,000 unidades anuales (casas por año) de por sí, lastimosamente mínimas.

⁵ Ortiz Enrique. (Marzo 1995) "En el Marco de una Legislación Internacional". Plática en el seminario: La Ciudad de México. "Hacia un proyecto Alternativo para la Ciudad". México D.F.

⁶ Ídem. Pag.20.

Si invirtiéramos diez mil dólares (US\$10,000) por vivienda, necesitaríamos cinco mil millones de dólares (US\$5,000,000,000) para solucionar el problema habitacional.

Estimados más precisos, indican que la inversión real va por el orden de doce mil millones de dólares (US\$12,000,000,000). En los últimos diez años, el sistema bancario nacional ha producido un mercado hipotecario de aproximadamente sesenta millones de dólares (US\$60,000,000) y las inversiones realizadas por el sector gobierno y las ONG, pueden estimarse en el orden de cinco millones de dólares (US\$5,000,000) por año en los últimos diez años, para un total de cincuenta millones de dólares (US\$50,000,000).

Todo esto nos indica, que no se están realizando inversiones que se pudiesen señalar como importantes para resolver el problema de la vivienda nacional; esta situación pone en el presente un inmenso reto a las empresas, junto con la participación activa del gobierno y la necesidad perentoria de crear a través de ley el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo para Viviendas, para que se pudiesen dar los pasos iniciales hacia la construcción masiva de viviendas en el país.

Eso significa, que tenemos que formar una estructura nacional, desde el punto de vista financiero y desde las empresas mismas, de acuerdo a su especialización y en el caso específico, en la industria de construcción de vivienda, para poder hacer lo que se hizo en el pasado, que es, establecer políticas en áreas de interés social para grupos de bajos ingresos.

Casos efectuados son las Colonias Tenderí, Maestro Gabriel, Francisco Morazán, Centroamérica, etc. Estos proyectos desarrollados en los años 60 tuvieron vida gracias a fondos facilitados por organizaciones como la Agencia Internacional de Desarrollo (AID) y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Todo como parte de "La Alianza para el Progreso", proyecto que echó a andar la administración del presidente de los Estados Unidos de América, John F. Kennedy en los años sesenta para contrarrestar la influencia política de la revolución cubana que triunfó en enero de 1959.

Igual suerte tuvieron los proyectos para los grupos de medios y altos ingresos, con la creación de los departamentos de caja central en el Banco de la Vivienda, que facilitaron en el descuento de hipotecas creadas a través de las compañías de ahorro y préstamo y propiciaron el desarrollo de repartos como Las Colinas, Planes de Altamira, Bello Horizonte, Altamira D'Este, Las Mercedes, Linda Vista, Las Brisas, etc. Y algunos otros proyectos que se llevaron a cabo en departamentos fuera de Managua.

La construcción de estos repartos es lo que podríamos llamar la "época de oro" en el desarrollo y construcción de viviendas en nuestro país. Esto no debe considerarse como un hecho aislado de las actividades socioeconómicas del país.

El asunto del entorno de la vivienda estuvo y está ligado hoy día, a la creación de empleos, a la producción del agro, la industria, las exportaciones y al ahorro; lo que podemos hacer como nación es crear los fondos necesarios para realizar esa inversión.

El relativamente bajo costo de construcción de habitaciones en los años 60, de veinte a cincuenta dólares (US\$20.00 a US\$50.00) por metro cuadrado, nos permitía que con una inversión muy baja se podía ofrecer viviendas para ingresos medios de quinientos dólares mensuales (US\$ 500.00) y para ingresos bajos de cien dólares mensuales (US\$100.00). Esto incluía la casa y terreno urbanizado, costos que dejaban más posibilidades a los desarrolladores; y aún así, a esos precios, tenían ganancias.

En 1970 para un mayor acercamiento al proceso de ahorrar para optar a una vivienda se realizó la VIII Conferencia Interamericana de Préstamos, utilizando como sede el Teatro Nacional Rubén Darío y se aprobó como sistema nuestro, el Sistema Operacional de Ahorro y Préstamo.

En 1974 el córdoba había sido aprobado por el Fondo Monetario Internacional (FMI) como moneda de transacción en los mercados internacionales; es decir, se podían realizar operaciones comerciales y financieras utilizando nuestra moneda en cualquier país del mundo. Una distinción que pocos países de Latinoamérica han recibido y que ha sido influencia para optar en otros países la compra de una vivienda.⁷

El déficit habitacional de Nicaragua ha venido creciendo en proporciones alarmantes, pasando de doscientos seis mil unidades (206,000) en 1980, a cuatrocientos cincuenta y seis mil (456,000) en el año 2000, originando una demanda de doce mil viviendas por año. La falta de respuesta para hacer frente a este déficit por parte de la empresa privada y en gran medida por el gobierno nacional se explica en parte por los grandes requerimientos financieros a largo plazo.

Obviamente, la mayor parte se encuentra en los rangos de ingresos medios-bajos, por lo que puede catalogarse como vivienda de interés social. Se debe incentivar y promover la industria privada para el desarrollo de proyectos que puedan ayudar a resolver nuestro problema.

De acuerdo a las políticas delineadas por el gobierno de la Señora Violeta Barrios de Chamorro (1990-1996) y posteriormente por el gobierno del Doctor Arnoldo Alemán (1997-2001), el Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos

⁷Brown Barquero Nelson. (Arquitecto 2001). "Experiencias en la Autoconstrucción de Vivienda Mínima. Pág. 78.

(MINVAH) no tuvo mayor o ninguna participación de importancia en la implementación de proyectos de inversión o consecución de fondos o construcción de proyectos de interés social poniendo todo su interés en la solución “a medias” de piso-techo con inversiones procedentes de fondos del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), realizándose una vez que la interminable negociación con el gobierno del Doctor Alemán finalizó.

Se habló de cuarenta y cinco a sesenta millones de dólares (US\$45,000,000 a US\$60,000,000) disponibles para el gobierno de Nicaragua procedentes del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) para implementar proyectos de esa naturaleza, piso-techo e infraestructura social; pero por la politiquería y la burocracia estatal, tuvieron sesenta millones de dólares (US\$60,000,000) por tres años “sentados” y lastimosamente no se pudieron convertir en viviendas en este país.

I.2. INSTITUCIONES Y POLÍTICAS PÚBLICAS

Para el fortalecimiento institucional es necesario que toda la sociedad comparta el nuevo conjunto de valores políticos, morales, democráticos, asegurando la paz social, garantizando la transparencia y el correcto manejo del Estado luchando contra la corrupción y consolidando valores éticos propuestos en la visión de nación, teniendo un soporte adecuado para emprender las grandes reformas estatales que promuevan la estabilidad, seguridad y progreso de la población en general.

Es por eso que desde 1959 en nuestro país ya existían instituciones que concurrían a la financiación habitacional, como:

I.2.i. El Instituto Nicaragüense de la Vivienda (INVI)

Fue creado con la intención de promover la inversión de capital público y privado, nacionales y extranjeros en el financiamiento de viviendas en el país.⁸

También ejercía la función de formular y ejecutar políticas generales de crédito para el financiamiento de la vivienda coordinado con los planes generales de desarrollo económico del país, situación que beneficiaba a la población, debido a que muchas familias de bajos recursos no podían adquirir una vivienda digna y segura, sino era a través de un financiamiento adecuado con facilidades de pago. Esta institución desarrolló proyectos habitacionales como la colonia “Nicarao” y la “Catorce de Septiembre”, entre otros.

Pero esta entidad queda jurídicamente extinguida al crearse el siguiente órgano de dominio comercial para el Estado:

⁸ Decreto número 416 del 19 de marzo de 1959. Managua, Nicaragua.

I.2.ii. El Banco de la Vivienda de Nicaragua (BAVINIC)

Fue creado con responsabilidades jurídicas, patrimonio propio y plena capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones⁹, capacitado para solventar los problemas de habitación a las personas de bajos recursos, garantizando préstamos y garantías a las construcciones de viviendas populares o mínimas de bajos costos.

Esto fue realizado gracias al patrimonio del Estado que fue concedido por los activos que poseía el INVI que pasaron al BAVINIC al comenzar sus operaciones, además también tenían las asignaciones anuales que por una suma no menor de tres millones de córdobas (C\$3,000,000.00) equivalentes a unos cuatrocientos treinta mil dólares aproximadamente (US\$430,000.00) el Estado le concedía a través de una partida del Presupuesto General de Ingresos y Egresos de la República, así como algunas donaciones que le concedieron al Banco en el periodo de operaciones.

Al ejercer sus funciones, determinaron como finalidad construir y promover la construcción de la vivienda popular, así también realizar por cuenta propia urbanizaciones y lotificaciones, siendo todo esto parte de sus objetivos.

Por otro lado, los planes del BAVINIC fueron hechos de acuerdo con las políticas de desarrollo económico y social del gobierno, ajustándose al alcance financiero del plan nacional de desarrollo económico y social que formuló el organismo respectivo.

Estas políticas fueron dirigidas a dar respuestas a las necesidades de la población que anualmente incrementaban la carencia de vivienda, sin embargo, solo podían ser adquiridas por aquellas personas que cumplían con algunas de las características que implementó esta Institución, entre ellas se estipularon:

1. Que el interesado careciera de una vivienda y solo de esa manera se le permitiría tener la oportunidad de poseerla a través del Banco por una sola vez, situación que hasta hoy, se ha mantenido firme en el INVUR.
2. El interesado debía tener una cuenta de ahorro en las Instituciones respectivas, debido al plazo y con un valor mínimo en relación con el monto del préstamo que fijaba el Banco mediante soluciones generales, teniendo en cuenta que el solicitante fuera dueño o no, del terreno donde se haría la edificación.

⁹ Decreto número 1192, en la Gaceta Diario Oficial 136 correspondiente al 18 de junio de 1966. Managua, Nicaragua.

3. Además esta Entidad pedía a los individuos tener una renta mensual familiar que le permitiera pagar el 25% de esa renta en cuotas a un determinado plazo, el cual no podía exceder más de treinta años.¹⁰

Este Banco regulaba al Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, un organismo capacitado eficazmente para participar con el Estado, en el Sistema de Legislación Básica que permitiera el desenvolvimiento integral de dar vida a las Instituciones fundamentales que dependieran exclusivamente de él.

A su vez, puesto en actividad, intervendría el Estado en su dinámica organizativa con amplias facultades, por intermedio del BAVINIC, cuyo directorio estaba compuesto mayoritariamente por personas elegidas por el Poder Ejecutivo.

También el Estado asumía participación a través de la Superintendencia de Bancos, que tenía a su cargo la fiscalización de las operaciones del BAVINIC, aunque de una manera muy general, pero esto último influyó en el involucramiento de políticas exteriores provenientes de Organismos Internacionales que incidieron en el cierre de la Institución.

I.2.iii. Sistema de Ahorro y Préstamo para la Vivienda

Se consideraba efectivamente como un instrumento; de desarrollo económico, porque fomentaba la capitalización popular por medio del ahorro y por su efecto indirecto en la movilización de la industria de la construcción; y de desarrollo social, por el efecto psicológico que la adquisición de la vivienda propia tiene para la vida del hombre y su familia. Este sistema era un organismo central estructurado y desarrollado por el BAVINIC.¹¹

Su función en el Financiamiento:

El Estado jugaba un papel destacado en el financiamiento, en consideración a que por una parte, aportó los recursos iniciales para que el Banco de la Vivienda (BAVINIC) iniciara sus operaciones y pudiese cumplir con sus funciones administrativas- financieras; al mismo tiempo dentro del Presupuesto General de la República se fue destinando anualmente una cantidad determinada para ir completando el Capital del Banco.

Organismo Central:

A la iniciativa privada quedó asignado asumir en las Instituciones de Ahorro y Préstamo todos los roles que el giro de estos negocios permitía, es decir,

¹⁰ Ídem.

¹¹ Valle Pérez Enrique. pág. 19.

formarlas, fomentar el ahorro, pedir préstamos, invertir, etc., debiendo ajustarse solo a la legislación vigente y a las instrucciones del organismo central.

Participaciones Privadas:

La participación privada estaba representada por la intervención que en el directorio del Banco de la Vivienda (BAVINIC) correspondía a las personas de ese sector. Se puede afirmar también que esta participación abarcaba un sector mucho más amplio que en el caso de los sistemas de otros países, pues en este tenían representación: Las Instituciones de Ahorro y Préstamo Privadas, los trabajadores y el Partido de la minoría (conservador), todos los cuales nombraban un Director titular y un Suplente.

Campo de Aplicación del Sistema:

Las principales líneas de acción del sistema estaban constituidas por:

1) Recepción de depósitos de ahorro:

Los cuales representaban una de las fuentes básicas para allegar recursos para la financiación habitacional. Como en otros casos, el ahorrante podía o no, estar interesado en obtener un préstamo.

2) Concesión de préstamos hipotecarios:

Destinados a la construcción, adquisición o mejoramiento de viviendas.

3) Emisión de Bonos:

Tanto el Banco de la Vivienda (BAVINIC) como las Instituciones de Ahorro y Préstamo, podían emitir estos valores, debiendo estas últimas tener autorización para hacerlo.

4) Seguros:

Al Banco correspondía hacer el seguro para las hipotecas que se constituían a favor de las Instituciones de Ahorro y Préstamos y de las cuentas de ahorro que se manejaban en las mismas.

Por otro lado en 1979 el gobierno revolucionario crea el:

I.2.iv. Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos (MINVAH)

Este se creó con el propósito de mejorar y de reubicar los asentamientos espontáneos de la costa del lago de Managua y la zona sur de la misma, igualmente mejorar las condiciones habitacionales y urbanísticas de los asentamientos considerados ilegales, especialmente los de la capital donde la población en tal situación era mayor y vivían en peores condiciones.¹²

Situación que continuó en la década de los años 80 donde una serie de factores tanto políticos como naturales repercutieron directamente sobre la economía, insostenible, ya por los gastos de la guerra, elementos a los cuales se agregaron desastres naturales que han incidido negativamente en la obtención de viviendas dignas para los pobladores tanto urbanos como rurales.

En los años 90 el ambiente político era muy tenso y la situación económica muy difícil, razones por las cuales los programas sociales se limitaron drásticamente, perjudicando a muchos ciudadanos en la obtención de servicios básicos como agua potable, energía eléctrica y una vivienda digna que contara con las características cualitativas más elementales.

Por tal razón la Comisión Nacional de Asentamientos Humanos integrada por Ministros y Funcionarios de la Presidencia, Transporte, Economía, Acción Social, Fomento Municipal y la Dirección General del MINVAH dejó por sentado que es "Derecho de todo nicaragüense tener una vivienda digna, cómoda y segura que garantice la privacidad familiar" con el propósito de buscar una mejor atención a la sociedad empobrecida.

Sin embargo, existían algunas debilidades que hacían a las instituciones dejar de operar en la construcción del sector vivienda, como sucedió con el BAVINIC que según directivos y administrativos de la institución, a su criterio, cerró por políticas inadecuadas, propuestas por los organismos internacionales al gobierno de Nicaragua.

Con este fin la Comisión de Viviendas y Asentamientos Humanos presentó como fin, denominar su decreto con solo el nombre de CONAVIAH, siendo un organismo adscrito a la presidencia como un alto nivel del gobierno central, en materia de coordinación intersectorial, estipulando la formulación de políticas, planificación y fomento de la vivienda en los asentamientos humanos del país.

¹² Plan Nacional de Asentamientos Humanos. (Junio 1995). "Programación Preliminar" CONAVIAH, Managua, Nicaragua.

Para 1998 el Frente Sandinista de Liberación Nacional (FSLN) presentó la iniciativa de la Ley creadora del Banco de Materiales lo que conllevó a la creación el 12 de junio del 2002 del:

I.2.v. Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR)

Este ente surgió con la ley número 428 y entre otros beneficios logró la exoneración de impuestos en la compra de materiales y pequeños equipos, planos y gastos de urbanización necesarios para la construcción de vivienda popular, ese ha sido el objetivo principal del partido que se encontraba en ese momento; en la oposición: el Frente Sandinista de Liberación Nacional (FSLN)¹³.

Esta Institución fue elaborada mediante la Ley 290 “Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del Poder Ejecutivo” permitiéndole personalidad jurídica, patrimonio propio y plena capacidad legal para elaborar políticas nacionales de viviendas, que debían cumplir con el Derecho Constitucional de tener una vivienda digna y segura fomentando su adecuación ,ayudado por el Fondo Social de Vivienda (FOSOVI) con el propósito de solventar la demanda habitacional y agrandar la oferta de estas, de forma justa y equitativa.

Mientras el gobierno trabajaba en su adecuada función, la migración del campo a la ciudad siguió incrementándose en los asentamientos espontáneos, en las áreas baldías de la ciudad de Managua expandiéndose así, el uso de edificios en ruinas que quedaron después del terremoto de la navidad de 1972, que en Diciembre del año 2000 ya eran habitadas por 250 familias, que por sus necesidades pasaban y pasan por alto el peligro que corren al habitar en estructuras con alto riesgo de colapsar en cualquier momento¹⁴.

A partir del 2003 con el gobierno del Ingeniero Bolaños Geyer el INVUR respondió fácilmente a sus políticas, desarrollándose de una manera amplia y equitativa, constituyéndose en el ente rector, normador y facilitador de la actividad sectorial en general, dejándole a la empresa privada y a las Organizaciones No Gubernamentales (ONG) el rol de desarrolladores físico- financieros de la misma.

Esta Institución presentaba atención prioritaria al desarrollo de mecanismos que permitieran a lo inmediato, mejorar las posibilidades del acceso a viviendas de las familias de menores ingresos, esto es, priorizar el desarrollo de la vivienda de interés social, además organizaba y ponía en operación un sistema transparente de adjudicación de subsidios directos a la demanda de habitaciones, constituyéndolo en el primer programa de inversiones ambas entidades, como entidades auxiliares del INVUR.

¹³ García Freddy, Duarte Vilma. (Agosto 2002). “Visión Sandinista” Participación Educativa y Servicios públicos.

¹⁴ Ministerio de Transporte e Infraestructura MTI. (Diciembre 2000). Encuestas Históricas.

Con esto se buscaba que la población que percibía ingresos familiares que no superaban los trescientos dólares mensuales (US\$300.00), pudiera contar con una ayuda estatal que le permitiera cubrir la brecha existente en sus posibilidades de adquirir, construir o mejorar una vivienda de interés social que no superara los treinta y seis metros cuadrados (36 mts²) ni los dos mil ochocientos dólares (US\$2,800.00) de costo de construcción.

Conviene mencionar que la vivienda de interés social ha sido definida por la ley del INVUR, como aquella casa de área de construcción de hasta 60 metros cuadrados (60 mts²), y un costo de construcción máximo de diez mil dólares (US\$10,000.00).

Para impulsar el sistema, se contaba con los recursos de un préstamo otorgado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), y de la correspondiente contrapartida nacional que no era una cuota fija, ya que se le otorgaba a la institución un porcentaje no menor o igual a lo que esta solicitaba¹⁵.

En Nicaragua, el sector vivienda no contaba con un marco jurídico transparente, que protegiera a la población más vulnerable, es hasta en marzo de 1990 que el gobierno sandinista, al perder el poder político en las elecciones de febrero del mismo año, establece instrumentos legales que reconocen que la población tiene derecho a una vivienda digna, cómoda y segura; por tal razón se crearon las siguientes leyes:

- Ley 85 “Ley de Transmisión de la Propiedad de Viviendas y otros Inmuebles pertenecientes al Estado y sus Instituciones”¹⁶

Esta ley, establecía medidas para transferir el dominio de viviendas de propiedad del Estado y de otras Instituciones públicas a numerosos grupos de pobladores, para crear protección legal a los ocupantes que en su momento, no fueron incluidos a programas de transferencia de la propiedad de la vivienda.

Además esta ley planteaba que las personas naturales o jurídicas que fueran expropiadas, tendrían el derecho a recibir una indemnización igual al avalúo catastral al momento del reclamo, por lo cual el Estado creó un fondo de compensación a través del Ministerio de Finanzas (MIFIN) ante quien se hacían los reclamos, específicamente ante la Oficina de Cuantificación e Indemnización (OCI), que era y es una dependencia del MIFIN.

Gracias a esta ley las personas de bajos recursos que vivían en asentamientos espontáneos con características infrahumanas donde sus hogares eran construidos con paredes de cartón, plástico, piso de tierra, techos de latas, con un solo cuarto careciendo de servicios básicos o bien obtenidos en malas

¹⁵ Martínez Gloria Isabel. (INVUR). Entrevista el día 30 de noviembre 2009.

¹⁶ Publicada y ejecutada el 29 de marzo de 1990. Managua, Nicaragua.

condiciones; fueron protegidos legalmente, impidiendo de esta manera que fueran desalojados de sus pequeños lotes por cualquier particular que alegara ser el dueño, aunque estos pobladores no tuvieran ningún documento en su poder que los respaldara, gozaban por lo menos, del derecho de permanecer en el sitio.¹⁷

➤ Ley 86 “Ley Oficial de la Legislación de Viviendas y Terrenos”¹⁸

Esta ley igualmente se creó con la urgencia de atender la precariedad legal en que se encontraban algunas familias que ocupaban en ese entonces viviendas sin títulos, ubicados en repartos ilegales, así también los que han sido administrados por el Estado con ánimo de dueño.

En cambio, no participaban en la adquisición de títulos de propiedad aquellas personas que habitaban inmuebles con los parientes en cuarto grado de consanguinidad y los que se encontraban fuera del país en representación del Estado o como funcionarios de Organismos Internacionales, mucho menos podrían acogerse a la ley las personas que no presentaran ánimo de establecer una vivienda permanente, tales como huéspedes y pensionistas.

Por lo tanto, el propósito de estas leyes era proteger a la población que no contaba con una casa de habitación propia. Estas leyes vinieron a ser parte del establecimiento de los derechos de tener una vivienda digna, por lo cual se comprometió el Estado a su realización.

Debido a la situación política y económica del país, el gobierno ha tenido que solventar los problemas expuestos por la población, a través de las leyes que discuten los Diputados en la aprobación y ejecución de las mismas para proteger los derechos que se le conceden a cada ciudadano y que el Estado en virtud de sus facultades tiene la obligación de ayudar a los sectores más vulnerables, como se sabe, no será en su totalidad, por los pocos recursos con que cuenta, pero si puede ser significativo en la reducción del déficit habitacional.

➤ Ley 428 “Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbano y Rural (INVUR)”¹⁹

Es una norma, que vino a garantizar los lineamientos que fomentan las condiciones de dignidad, habitabilidad, y seguridad de la vivienda, que pretende incorporar medidas de fomento público, de manera que en las regiones o municipalidades en donde se realizan inversiones prioritarias, se debe tener un alto potencial productivo, que asegure empleo a los beneficiarios de los proyectos de viviendas, así como atraer población de regiones menos productivas.

¹⁷ Instituto Nacional de Estadísticas y Censo. INEC (1998). “Perfil y características de los pobres en Nicaragua”. Encuesta Nacional de hogares sobre medición de nivel de vida en Nicaragua.

¹⁸ Publicada y ejecutada el 29 de marzo de 1990. Managua, Nicaragua.

¹⁹ Publicada y ejecutada el 12 de junio del 2002. Managua, Nicaragua.

Además tener una coordinación con la empresa privada y otras entidades públicas como: ALCALDIAS, ENACAL, MINED, MINSA y MTI para que dentro de las zonas de desarrollo de las viviendas se procure establecer componentes socioeconómicos e infraestructura que minimicen la demanda adicional de servicios públicos como agua, saneamiento o desechos de aguas servidas, electricidad, acceso a educación, salud y a medios de transporte público.

Según la ley, el INVUR es el órgano rector de la vivienda urbana y rural y promotor del fortalecimiento del sector en su totalidad, en todo el territorio nacional, tiene por objeto la programación del desarrollo urbano y rural de la vivienda, debiendo facilitar, diversificar y racionalizar la construcción de toda clase de edificios destinados a casa de habitación, en consecuencia debe²⁰:

- a) Elaborar la política nacional de vivienda necesaria para procurar el cumplimiento del derecho constitucional de tener una vivienda digna, fomentar las condiciones de dignidad, habitabilidad, seguridad y adecuación de las viviendas, que incorpore medidas de fomento público en coordinación con las municipalidades.
- b) Coordinar con otras instituciones públicas o privadas vinculadas al sector vivienda, los programas de construcción y mejoras de viviendas de interés social ejecutados con fondos estatales, que deberá incluir la dotación y calidad de los servicios básicos y de infraestructura comunal.
- c) Apoyar la iniciativa privada en aquellas actividades que contribuyan directa o indirectamente a proporcionar a los nicaragüenses una vivienda digna.
- d) Ser el promotor e impulsor de todos los programas de construcción y mejoramientos de viviendas en el país, incluyendo las facilidades de comercialización masiva de materiales de construcción en general a precios accesibles a los sectores populares.
- e) Fomentar el ahorro, la inversión nacional y extranjera en el campo habitacional; estimular el funcionamiento de eficientes y sólidos mecanismos de crédito de corto y largo plazo.
- f) Fomentar el mejoramiento de la situación habitacional y extender las ventajas de una vivienda digna a la mayor parte posible de la población.
- g) Compilar, mantener y divulgar las estadísticas esenciales para el funcionamiento del sector habitacional.

²⁰ Arto.3. Ley 428 "Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbano y Rural (INVUR).

- h) Rectorar la investigación y desarrollo del marco regulador, legal, económico y técnico que afecta al sector vivienda, a fin de mejorar el funcionamiento y la coordinación institucional del mismo, promover el uso de tecnología de construcción segura y apropiada, que permita a todos los ciudadanos nicaragüenses el acceso a una vivienda digna.
- i) Diseñar y administrar programas destinados a la implementación de sus objetivos de acuerdo con las estipulaciones de dicha ley.
- j) Administrar un fondo específico de subsidios habitacionales orientado a la mejoría de la calidad de vida de los ciudadanos de menores ingresos y al fomento de la demanda de vivienda de carácter social en forma regulada por dicha ley y su reglamento.
- k) Promover la participación de las familias individuales, de los grupos ciudadanos, de las organizaciones comunitarias, de las organizaciones sin fines de lucro y de las municipalidades en la solución de los problemas habitacionales.
- l) Procurar que las informaciones que se brinden de parte de los promotores de viviendas sean veraces y no impliquen confusión o engaño, garantizar que los usuarios o consumidores estén protegidos respecto a vicios o defectos de construcción.

Patrimonios y Recursos del INVUR²¹:

El patrimonio del INVUR está formado por:

- i. Las asignaciones anuales que hará el Estado del Presupuesto General de la República, de las cuales una parte será para gastos administrativos y operativos del INVUR y otra parte será específicamente para el Fondo Social de Vivienda (FOSOVI).
- ii. Los bienes que le traspase el Estado, las municipalidades y los gobiernos regionales.

²¹ Arto.5. Ídem.

- iii. Las donaciones, herencias o legados, que haga cualquier persona natural o jurídica, pública o privada, nacional o extranjera. La aceptación de toda donación deberá ser formalizada por la junta directiva.
- iv. Los recursos de créditos, que conforme la ley contrate y los que obtenga como resultado de la realización de sus operaciones.
- v. Las ganancias e ingresos provenientes de inversiones y otras actividades realizadas de acuerdo con dicha ley y su reglamento.
- vi. Los bienes y derechos que reciba el Banco de la Vivienda de Nicaragua (BAVINIC) a raíz de su disolución.

Garantías del Estado en sus Operaciones²²:

El INVUR cuenta con la garantía del Estado en todas sus operaciones. En los casos de los empréstitos con los organismos internacionales que pueda obtener, deberá observarse la disposición constitucional.

Obligaciones de cooperar con el INVUR²³:

Los organismos y dependencias del Estado, están obligados a cooperar con el INVUR en aquellas actividades y obras en que se les solicite, de acuerdo con su finalidad. Ningún ente o institución del Estado podrá dedicarse a programas de viviendas sin la planificación y coordinación del INVUR.

- Ley 457 “Ley de Funcionamiento, Normativa y procedimiento del Fondo Social de Vivienda” (FOSOVI)²⁴

Es la normativa que rige al órgano desconcentrado del INVUR, el Fondo Social de Vivienda (FOSOVI), que forma parte de su organización interna, cuenta con autonomía administrativa, con el propósito de otorgar subsidios habitacionales directos, con el objetivo de promover y solventar respectivamente la oferta y la demanda de vivienda de carácter social, con el fin de contribuir a la solución del problema habitacional, siendo parte del aporte económico del gobierno a la población.

También, esta normativa garantiza que el FOSOVI cuente con Entidades Auxiliares, para un mayor control de los fondos económicos para el financiamiento habitacional, realizando un informe mensual del cual ejecutarán programas, que

²² Arto.6. Ídem.

²³ Arto.7. Ídem.

²⁴ Publicada y ejecutada el 23 de junio del 2003. Managua, Nicaragua.

serán enviados al INVUR para su conocimiento, revisión y aprobación, también tienen la responsabilidad de la selección de los beneficiarios y de la formulación y ejecución de los proyectos habitacionales.

En el caso de presentarse alguna anomalía en cualquiera de sus funciones, se deberá notificar al INVUR, para que este por escrito, avise a la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF) sobre el caso, a fin de tomar las medidas jurídicas correspondientes.

Los usos elegibles por parte de las familias con los recursos del FOSOVI son los siguientes²⁵:

1. Rehabilitación de viviendas de interés social, incluyendo servicios de infraestructuras.
2. Adquisición de viviendas de interés social nuevas y de lotes con servicios para la construcción de viviendas de interés social.

Fuente de los recursos del FOSOVI:

Está constituido por los siguientes ingresos²⁶:

- ❖ Los fondos que le sean asignados en el Presupuesto General de la República, para atender los subsidios.
- ❖ Los aportes y transferencias que autorice a su favor la junta directiva del INVUR.
- ❖ Las donaciones o aportes que reciba de acuerdo con la ley.
- ❖ Los recursos provenientes de empréstitos nacionales o internacionales.

Sujetos del beneficio²⁷:

Los subsidios del FOSOVI deberán otorgarse como donación por una sola vez al núcleo familiar de escasos recursos económicos, que no tuvieren vivienda propia en condiciones adecuadas de habitabilidad y seguridad, o que teniéndola requiera reparaciones para garantizar dicha condición.

²⁵ Arto.32. Ley 428.

²⁶ Arto.33. Ídem.

²⁷ Arto.36. Ídem.

Entidades auxiliares²⁸:

Se consideran entidades auxiliares del INVUR y por consiguiente del FOSovi, aquellas que además de colocar sus propios recursos, sean intermediarias en la colocación de recursos de los programas habitacionales promovidas por el INVUR a través del FOSovi. Estas entidades serán las encargadas de conceder a los beneficiarios finales los subsidios destinados al financiamiento para la compra o rehabilitación de viviendas de carácter social.

Podrán optar a ser consideradas entidades auxiliares las siguientes²⁹:

- ❖ Los bancos.
- ❖ Las cooperativas de viviendas.
- ❖ Las asociaciones de ahorro y préstamos para vivienda, que se regirán por la respectiva ley que autorice su funcionamiento.
- ❖ Las alcaldías.
- ❖ Otras micro financieras debidamente constituidas y que cumplan con los requisitos establecidos.
- ❖ Otras instituciones públicas o privadas con fines sociales que cumplan con los requisitos exigidos por el INVUR.

Prohibición de Construir³⁰:

Las entidades auxiliares, no podrán, ni ellas ni grupos relacionados, realizar directa ni indirectamente proyectos o construcciones de viviendas con recursos del FOSovi.

²⁸ Arto.23. Ídem.

²⁹ Arto.24. Ídem.

³⁰ Arto.26. Ídem.

CAPITULO II

FACTORES QUE INTERVIENEN EN EL DEFICIT DE VIVIENDA EN NICARAGUA

En Nicaragua la falta de elaboración de políticas del sector vivienda ha generado un alto déficit habitacional definido como “la carencia de viviendas por parte de la sociedad a nivel tanto cualitativo como cuantitativo”, dando como resultado el reflejo de la deficiencia en la creación de políticas y programas eficaces dirigidos al sector.

Tal situación obedece a factores que incrementan cada vez más el limitante de obtener una vivienda digna y humanitaria; al igual, que muestra un vacío en el sentido que no intensiva ni promueve el desarrollo de las capacidades humanas y hace que se subutilice, incluso que se desperdicie el principal capital con que cuentan los pueblos; “Las Personas.”³¹

Personas que en su gran mayoría no gozan de una casa propia y que al privilegiarse de obtener una, no es adecuada, ni segura, presentando daños materiales, restricción de servicios básicos como energía eléctrica y agua potable y una gran falta de empleo que impide recibir un ingreso y consecuentemente poder mejorarla.

Igualmente pasa con la falta de obtención de títulos de propiedad por parte del gobierno al no ponerle empeño y esfuerzo de brindarlo como el gran derecho constitucional que todo ciudadano merece.

Para analizar la problemática en Nicaragua, es necesario tener presente algunos elementos alrededor de la situación económica y social de la población, de tal forma que los nicaragüenses debemos reflexionar, ¿cómo resolver los problemas pendientes que nos afectan?, siendo estos, los que no dejan crecer de una forma integral a nuestro país.

³¹ Alcaldía de Managua. (2000). Informe del Plan Maestro del área Central de la Ciudad.

II.1 ASPECTOS CUALITATIVOS

II.1.i. La Pobreza

Es el primer problema multidimensional. Es la definición más común de los niveles inaceptablemente bajos tanto en ingresos como en consumos.

Suele asociarse a necesidades básicas insatisfechas, alta vulnerabilidad a eventos exógenos y falta de oportunidades económicas, que han llegado a limitar las oportunidades de la población para adquirir plenamente los servicios básicos con el fin de mejorar su nivel de vida.³²

La precariedad habitacional es producto de una desigual distribución del ingreso y de la riqueza. Es la expresión de la realidad nicaragüense, que gran parte de su población está en condiciones precarias y esta es más severa en el área rural y en la región del atlántico, son las que han sido abandonadas, por todos los diferentes gobiernos que han regentado el poder político en nuestro país.

Este rasgo de vulnerabilidad social, se expresa crudamente en las deficientes condiciones habitacionales, en la inestabilidad del inmueble, en la falta de infraestructura y de servicios mínimos básicos de la población, en el aislamiento por dispersión en el territorio de los núcleos poblacionales rurales y por el poblamiento de zonas de riesgo ambiental tanto en las áreas rurales como en las urbanas.³³

Actualmente más del 65% de la población se encuentra en situación de pobreza o extrema pobreza. Además la población del nivel medio y medio-bajo está generalmente excluida de los sistemas de crédito de largo plazo. Por ello, es indispensable establecer apoyos o subsidios que favorezcan el acceso a una solución habitacional a todos los segmentos de la población.³⁴

Dentro de las condiciones de pobreza se puede estimar que apenas el 11% posee un buen piso, el 16% una buena pared y el 37% a lo mucho un buen techo.³⁵

A medida que aumentan los niveles de pobreza en la sociedad, yendo de los no pobres hacia los más pobres; las características sociales tienden a empeorar reflejándose consecuentemente en hacinamientos, analfabetismo, serias deficiencias en la calidad educativa, así como la elevada tasa de dependencia laboral formal.

³² Fondo de Población de las Naciones Unidas (FNUAP) Reporte de pobreza en Nicaragua. (Volumen I).

³³ Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. INEC. (2006) Perfil y Características de los pobres en Nicaragua.

³⁴ Ídem.

³⁵ Dávalos Iván. "Producción Social de Viviendas en Nicaragua. Ediciones: San Salvador. El Salvador. Pag.15.

Las prioridades de inversión y de gasto público son diferentes para cada una de ellas y dado que los recursos con que cuenta el Estado son limitados y las necesidades son muchas, en un país con una pobreza significativa como el nuestro, no se puede atender simultáneamente todos los sectores, lo cual deja la puerta abierta para evaluar con claridad meridiana el “peso relativo” de cada una de ellas, para poder comprender mejor, la evolución de la pobreza.³⁶

Pero el Estado debería independientemente de los pocos ingresos que tiene, ser más equitativo y poner más atención al sector rural que es tan vulnerable, por la amplia brecha que existe entre ricos y pobres, haciendo que esta fisura no permita que la mayoría de la población nicaragüense sufra de tan inmerecida desventaja, proponiendo por ende al sector privado que contribuya solidariamente a reducir el déficit habitacional. También el gobierno, podría a cambio, ofrecer incentivos fiscales, tributarios y aduaneros a la empresa privada.

Que estos ingresos no solo se inviertan en el área urbana, pues los que más presentan dificultades son los campesinos que además de ser los más pobres pero con ganas de vivir dignamente, sienten que el Estado ha olvidado que son parte del país; pues demuestra que las políticas públicas vigentes hasta este entonces, son tan solo para las personas que pueden, tienen y quieren pagar.

II.1.ii. Aumento Demográfico de la Población

Tanto en el área urbana como en la rural, se han creado mayores hacinamientos u hogares, cuyas viviendas disponen de un solo cuarto y éste es compartido con otras familias; lo que representa mayores demandas de servicios básicos, los cuales se encuentran cada día en peores condiciones, debido a que la demanda supera a la oferta y a que hay muchas conexiones ilegales, infiriendo en que, tres de cada ocho personas que viven en estas condiciones, emigran a otros países vecinos en busca, -si tienen suerte- de mejorar sus condiciones para poder sobrevivir³⁷.

Igualmente pasa, cuando las personas vienen emigrando del campo a la ciudad en busca de oportunidades de conseguir un trabajo que les permita mejorar su situación de vida y poder brindarle a sus familias un lugar seguro³⁸, pero este sueño, en la realidad se vuelve imposible de cumplir, debido al crecimiento demográfico de la población, a que no hay fuentes de trabajo, impidiendo estos factores, entre otros, poder suplir cabalmente hasta sus necesidades más elementales.

³⁶ Murillo Sandoval Roger Joaquín. (2001). “Un paso arriba dos abajo” (Viviendas Rurales). Managua, Nicaragua. Pag.9.

³⁷ Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. INEC. (2006) Perfil y Características de los pobres en Nicaragua. Pag.18.

³⁸ Ídem.

Por diferentes razones, la vivienda no ha sido una prioridad en la agenda pública. La vivienda de los sectores de menores ingresos es mayormente auto- producida tanto en las aéreas rurales como en las urbanas.

Existe falta de acceso a una tecnología constructiva adecuada para la producción en serie de los inmuebles de bajo costo.

La atención a la vivienda de los sectores de menores ingresos se ha visto sustantivamente incrementada solo frente a situaciones de emergencias. Un registro de dos momentos de esta atención, nos indica los tipos de agentes sociales que se involucran y su peso en la atención. Cabe considerar que estos registros no son exhaustivos y es posible encontrar que faltan organizaciones e instituciones, especialmente organismos sociales y gobiernos locales.

Para efectos de comprender la magnitud de la respuesta y la composición de los agentes, estos datos muestran tendencias importantes. Se toman en cuenta viviendas nuevas construidas con mínimas condiciones de habitabilidad.³⁹

Estos son los casos de la construcción de las colonias “Américas” número uno, dos y tres, que se dio a raíz del terremoto de 1972 y la construcción de la colonia “Nueva Vida”, que se dio a raíz de las inundaciones del barrio costero “Manchester” durante el invierno del año 2004.

En las ciudades y áreas rurales, las razones son en gran medida por la incompetencia, la escasa presencia gubernamental e insuficientes recursos en las políticas públicas en favor de la vivienda para los sectores ubicados al margen de la economía formal y por otra, la poca atracción de ganancias significativas en la construcción de viviendas de interés social a favor de las empresas privadas.

A este hecho se le debe sumar que existe un déficit cualitativo como resultado de cruzar variables de accesibilidad a la infraestructura, producto de más familias por vivienda; ya que este factor se ha incrementado también producto del alto nivel demográfico y la falta de coordinación para ubicar a las personas por parte del gobierno.

II.1.iii. Contaminación del Medio Ambiente

Los procesos de urbanizaciones desordenados, conllevan a las ciudades a generar residuos y proliferación de basureros espontáneos con incorrecta disposición, aguas contaminadas que disminuyen la calidad del aire, la falta de obtención de sistemas de eliminación de excretas principalmente en la población de asentamientos ilegales volviéndose eventualmente, más vulnerable ante cualquier enfermedad.

³⁹ Brown Barquero Nelson (Arquitecto 2001). “Experiencias en la Autoconstrucción de Vivienda Mínima.” Pag.31.

Esta situación repercute en el medio ambiente, ya que se ha venido afectando, producto de la presión que estas personas ejercen sobre los recursos naturales, provocando impactos que rompen el equilibrio ecológico, el cual se profundiza por el incremento de lotificaciones sin permisos de las oficinas de control de desarrollo humano, en zonas urbanas, suburbanas y rurales.

Causan desastres tanto urbanísticos como también en áreas verdes, provocando contaminación ambiental, la que desarrolla diversas enfermedades, las que provocan pérdidas económicas.

II.1.iv. Demanda Anual por el Crecimiento Vegetativo

Cuando la población es convertida en familias que proyectan una cifra anual de aproximadamente 17,600 se valora un crecimiento exageradamente vegetativo; ya que si se cruza una capacidad determinada, en perspectiva de viviendas, para todos los sectores sociales en el país, actividad realizada por diferentes actores como el sector privado, estatal, organismos no gubernamentales y esfuerzos propios, las cifras no superan las 8,000 viviendas al año, lo que indica que apenas se cubre el 45.5% del déficit anual por crecimiento vegetativo de la población, sin tomar en cuenta el déficit acumulado.

A esto también se le agregan las viviendas que se destruyen por deterioro o se abandonan por mala ubicación, o sea ubicadas en zonas de riesgos, lo que viene a presentar un panorama dramático del verdadero déficit actual.

Con respecto a las construcciones, existen muchas dificultades que se encuentran interrumpiendo la acción de poder realizar edificaciones de viviendas para que la gente de bajos recursos logre adquirir, consolidando su futuro, un techo digno y seguro. Algunas de estas son:⁴⁰

- a. Escasa organización local.
- b. Ayuda muy limitada de las Alcaldías; esta situación se da por falta de controles sobre el uso del suelo, lo que abre las posibilidades que los donantes por razones de especulaciones del suelo ubiquen los proyectos de viviendas muy alejados de la infraestructura básica, y consecuentemente las Alcaldías queden comprometidas con sus bajos recursos a ejecutar obras que posiblemente no cumplirán en corto plazo.

⁴⁰ Ídem. Pag.35.

- c. Exigencia de calidad muy alta en la construcción, con relación a la capacidad y experiencia de los obreros-beneficiarios en el campo de la autoconstrucción.
- d. Controles administrativos del gobierno muy rígido y difícil de cumplir, muy burocráticos para ser exactos, debido a que los gobiernos locales no tienen un papel activo en la solución de la problemática habitacional.
- e. Fuerte demanda de mayores áreas construidas.
- f. Escasa participación de los beneficiarios condicionados.
- g. El tiempo de construcción en este tipo de programas, tiene un comportamiento desigual en todo el proceso, siendo el más evidente cuando el avance de la construcción por parte de las empresas constructoras es muy lento con relación al tiempo, lo que viene a elevar paulatinamente el costo de la vivienda.

En este momento, los beneficiarios comienzan a resentir el esfuerzo realizado y no pueden percibir objetivamente los avances sustantivos.

Esta realidad objetiva produce un bajón peligroso en el nivel de motivación e involucramiento de los beneficiarios y si no existen los mecanismos y organismos capaces de contrarrestar esta situación, a fin de motivarlos para devolverles la confianza en el programa, esto puede desembocar en atrasos indeseables, bajando la calidad de la obra de forma sustantiva, ya que precisamente esta es una etapa constructivamente difícil, como es la construcción de los muros, del techo, etc.

Con estas dificultades, se seguirán reproduciendo redes de pueblos como las que conocemos en nuestro país, comarcas, caseríos y casas rurales, dispersas como nostalgias del pasado, reminiscencias de algún tiempo mejor o con motivos de una cultura perdida, olvidando y rechazando la riquezas de estas tierras, la calidad edafológica del suelo volcánico, quizás como producto de nuestros justificados temores hacia los volcanes.⁴¹

Lamentablemente, lo único que se puede ver, no es lo interno del problema, sino solo lo bueno y lo adecuado para la gente con poder económico.

Programas de viviendas mínimas, llamados de atención de zonas vulnerables, son temáticas que no presentan nada sensacional, no constituyen espíritu alguno de

⁴¹ Ídem. Pag.36.

información o preocupaciones, mientras no hayan desastres y se vean las casas caídas y una mano silenciosa saliendo de los escombros, o personas ahogadas por las inundaciones nadie notará el déficit habitacional que nuestro país sufre cada día.

Además se pueden ver publicidades finas, ocultas con la venta en algunos repartos de viviendas recargadas de molduras, colores vivos, portones de fincas, falsas tejas, paredes demacradas como imitando lo antiguo, imitaciones de corrales, lo rural teatralizado en viviendas urbanizadas en los sectores de más alta plusvalía de la capital y ciudades principales y a costos difíciles de calcular para saber su mínima descendencia ante las más de 500,000 unidades a las cuales asciende el déficit de viviendas.

Por eso en los proyectos habitacionales de alto costo, los márgenes de ganancias, el seguro que brinda la hipoteca y el rápido retorno de la inversión, se encuentran irreconciliablemente enfrentados a los bajos montos y los lentos e inseguros pagos de los proyectos de viviendas mínimas.

II.1.v. Desastres Naturales

Se pueden mencionar fácilmente los maremotos, terremotos, huracanes, sequías, inundaciones o deslaves masivos que en repetidas ocasiones han mermado al patrimonio inmobiliario nacional forzando a programas emergentes que han comprometido la estructura operativa y financiera del sector.

Por mencionar tenemos los siguientes daños:

El Huracán Mitch en 1998, y el Huracán Félix en la Costa Atlántica en el 2008 cuantificándose aproximadamente 46,608 hogares afectados, con 10,258 viviendas dañadas y 15,323 daños parciales.⁴²

En el año 2000 los sismos localizados en la Laguna de Apoyo y zonas aledañas afectaron un poco más de 5,000 hogares de los departamentos de Masaya y Granada.

La magnitud de estos desastres que los ha puesto en la agenda nacional debido a que aumentan la problemática de la vivienda y de los asentamientos humanos, hace imperativa la búsqueda de modalidades más eficaces para responder a las urgentes demandas habitacionales de los sectores de menores ingresos, del campo y la ciudad, como una forma de prevenir desastres y elevar las condiciones de vida de la población, en el desafío nacional que los procesos de reconstrucción plantean, por un desarrollo social y económico con rostro humano.⁴³

⁴² Alcaldía de Managua. (2008). Censo de la población damnificada por Huracanes en Managua.

⁴³ Ortiz Enrique (2001) "El derecho a la vivienda adecuada." Pag.30.

II.2. ASPECTOS CUANTITATIVOS

II.2.i. Limitaciones de Recursos para obtener una Vivienda Digna

Esta limitación abarca tanto el área urbana como rural. Muchas veces los préstamos o donaciones, son financiamientos que vienen “amarrados a tipologías de viviendas”, que en algunas ocasiones transgreden culturalmente al usuario o encarecen la construcción de más unidades de viviendas.

Existe una baja capacidad por parte del sector público para atender necesidades de viviendas en vista de insuficientes recursos económicos.

Por lo tanto se debe recurrir a subsidios, aunque sea de forma parcial por parte de organismos financieros multinacionales o del propio usuario, pero en algunas ocasiones estas situaciones no se dan y la articulación Estado-Organismos Internacionales- Usuarios, no se determinan fácilmente, sobre todo en los Estados que tienen regímenes políticos de derecha, pues estos no admiten el papel de subsidios de ningún tipo, por las presiones de entidades financieras multilaterales como el Fondo Monetario Internacional (FMI), el Banco Mundial (BM), etc., y lógicamente los programas se atrasan y en algunas ocasiones no logran ejecutarse.

Este tipo de programas de viviendas de interés social pretenden solucionar a lo inmediato la ausencia de viviendas para una familia y por lo tanto se conciben como proyectos o “programas semilla”, para que los propios dueños de acuerdo a su capacidad de ahorro, que es dejar de comer un tiempo, continúen con las ampliaciones de sus necesidades espaciales de forma paulatina, hecho que no sucede a menudo, si no que, lo que se aprecia en estas viviendas son las adherencias de materiales de desechos, como cartón, plástico negro, latas viejas, etc.

Por las características del subsidio, en muchas ocasiones la cantidad de las viviendas no es la deseada; esto es atribuible muchas veces al descuido de los donantes y la poca importancia y a veces ignorancia de los gobiernos locales o nacionales sobre esta temática, donde muchas veces simplemente aceptan las condiciones del donante para que se queden las casas en su Municipio y así los Alcaldes puedan presentar e inaugurar el proyecto de viviendas como un logro de su gestión de gobierno y ser fotografiados por los medios en el corte de la cinta para efectos de publicidad política.

También las normas de construcción se desconocen o se obvian para evitar subir los costos de las viviendas; solo un deslave o un terremoto nos reprueba; en la historia, la referencia, es la pared caída, sobre los niños que dormían en su cuna.

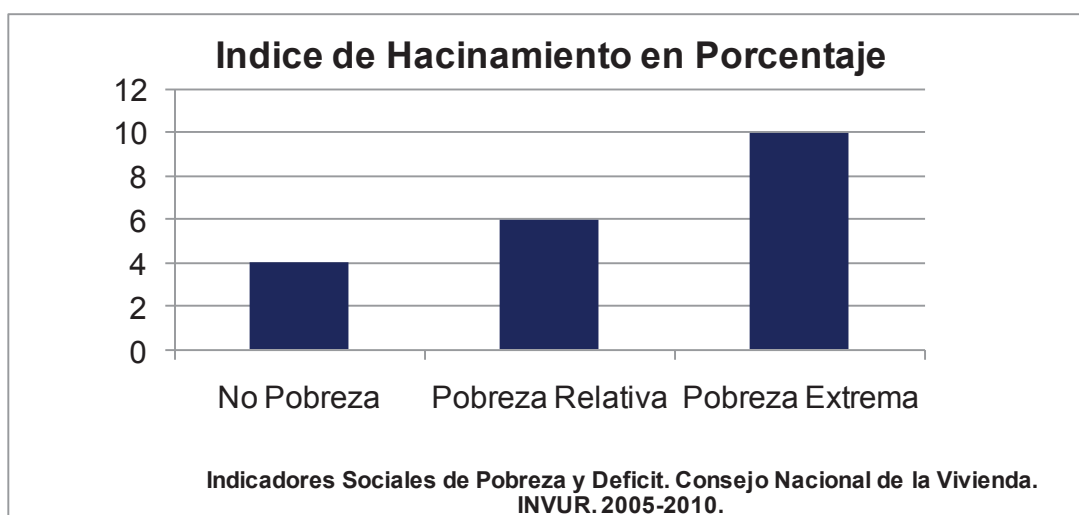
El área de construcción de una vivienda mínima ha sido asumida por razones históricas o quizás por un “facilismo crediticio” o técnico con un valor equivalente a seis metros cuadrados (6 mts²) que representan el área mínima unitaria (para un miembro de la familia), para vivir dignamente bajo techo y como se determina que las familias promedio son de seis (6) miembros, de ahí surge la famosa cifra de treinta y seis metros cuadrados (36 mts²).

Indudablemente esta área implica una vivienda muy reducida, muy por debajo de algunas normas internacionales que fluctúan entre doce y veinte metros cuadrados (12 y 20 mts²) por cada miembro familiar.

Junto a lo anterior, puede analizarse el valor o costo de las viviendas, que pasa por la concepción de viviendas de interés social o de bajo costo, aunque actualmente se reconoce algún avance.

Este trabajo tiene elementos inducidos negativos en muchos programas manejados por profesionales inexpertos que están deteriorando la calidad habitable, produciendo espacios reducidos, mal ventilados, poca iluminación, posible inseguridad ante fenómenos naturales e inseguridad humana por mala construcción o ubicación, y uso de materiales de cuarta categoría para bajar costos, situación que al final, se traslada a la escuálida economía de la familia a los pocos años, por su galopante deterioro y nulo mantenimiento.

Sin embargo, lo más preocupante, es que aún no se terminan de superar los niveles de hacinamiento prevalecientes en muchas viviendas (hasta 4 y 5 familias por vivienda) y tampoco, socialmente hablando, esta situación provoca un incentivo en la industria de la construcción para que diseñe procesos industriales que logren dar principio a la construcción de viviendas dignas de manera masiva.



Por eso, según los constructores, debería realizarse una construcción masiva para ir reduciendo el actual e indigno déficit habitacional, que se puede lograr con el diseño de programas de autoconstrucción y ayuda mutua, incorporándole el componente de calidad a una eventual industrialización de viviendas o a sus elementos de construcción prefabricados.

En esto último, es importante señalar que la participación de grupos privados en coordinación con el Estado tendría un gran impacto y eficacia, siendo este último el que nombre y supervise la calidad de los materiales y los costos en el proceso industrial.

En la mayoría de los programas de viviendas, las redes de la infraestructura no van paralelas a la construcción de las viviendas y por tanto, esta situación se convierte en una marginalidad instituida por algún tiempo y a veces se vuelve definitiva.

Otros factores inducidos, que de no considerarse en los programas de vivienda mínima desde su formulación, sobre todo en aquellos casos de nuevos asentamientos aislados, que tienden a generar crisis en la salud, son los aspectos ambientales y específicamente aquellos relacionados con la recolección y depósito de la basura y los desechos, ya que los donantes exigen, que desde una primera fase, se resuelva el depósito de las heces fecales con excusados o letrinas, sin estudios previos del tipo de suelo, su permeabilidad y análisis de acuíferos, poniendo en riesgo la contaminación de estos en la zona y con ello, las fuentes de agua de abastecimiento humano y masivo, que son generalmente pozos ubicados en la vecindad de las mismas viviendas.

II.2.ii. Trazado Urbanístico

Por las concepciones erradas sobre los programas de viviendas mínimas, los organismos donantes, Estado nacional o local reparan poco en la importancia de la localización física de las viviendas de estos programas; excepto en algunos casos, el resto de organismos ejecutores de estos programas entienden la adquisición del sitio para la construcción de las viviendas, como áreas marginales, en muchas ocasiones distantes de las fuentes de energía, agua y transporte, lo que viene a provocar serios traumas en la vida cotidiana de los nuevos usuarios.

Los casos más evidentes son las viviendas donadas a grupos sociales que han sufrido una catástrofe nacional. Por otro lado la municipalidad por sus limitaciones, y futuro inmediato y los reducidos recursos municipales con que cuenta para solventar los problemas que genera esta pésima micro-localización.

Muchas veces ocurre que cuando este tipo de proyectos se termina, los donantes se van, y quienes quedan son los usuarios y la autoridad local sin más remedio

que convivir con la situación de eternos damnificados, ajustándose a lo hecho los usuarios y las autoridades sin avanzar en lo que hay que hacer.

En cuanto al diseño específico de las urbanizaciones, rara vez hay intervenciones de expertos, ya que para estos, no hay recursos en una gran parte de las donaciones o de los recursos del Estado y en caso de existir contratación para este rubro, esta no es la más adecuada y el tejido urbano se vuelve un trazo de infraestructura reducida a una o dos calles paralelas que van a morir a un alambrado, o acudir a la estructura “damero”, llena de calles sin carros, algún espacio vacío al que irónicamente llaman parque, donde en muchos casos se asentarán construcciones religiosas.

Este tipo de urbanizaciones siempre están esperando la red de agua y luz, en calles sin desagüe pluvial y de aguas grises, de los lavaderos y baños, esperando las promesas electorales que nunca llegan, a menos que sea un sitio de voto cautivo para el gobierno de turno.

Dentro de las etapas de organización social hay que emprender un proceso de autoconstrucción identificando y evaluando la verdadera demanda de un grupo social en la construcción de viviendas. Esto puede conformarse a través de las autoridades y controles civiles locales en la correcta identificación del grupo potencialmente beneficiario y de cada miembro del mismo.

Este último aspecto se definiría con el perfil referencial de potenciales beneficiarios y los criterios de selección de los mismos. Esta actividad sería compartida por donantes, autoridades locales, sociedad civil y grupos religiosos si fuera el caso.

Los grupos sociales demandantes deberán demostrar o formar una organización capaz de adquirir responsabilidades de cualquier tipo. Sobre todo en los aspectos organizativos y asumir la capacitación mínima en autoconstrucción, para ser admitidos definitivamente.

II.2.iii. Completamiento de la Vivienda con los Equipamientos de una Unidad Habitacional

No siempre la vivienda producida va acompañada de la infraestructura adecuada; el equipamiento social y la prestación de servicios básicos que requiere para proveer las condiciones de habitabilidad, ya que se utilizan materiales de baja calidad en la construcción, dando como resultado hogares inseguros. Un ejemplo de ellos, son las calles, la energía eléctrica, el camino de acceso y en algunos casos agua y letrinas, como se mencionaba anteriormente.

Ello se vincula con una disponibilidad limitada de recursos externos para proyectos que en muchos casos se ha solucionado por la vía de una asociación entre varios proveedores de recursos locales, externos, públicos y privados.

Esta asociación entre organismos e instituciones ha marcado una pauta importante en la atención al desarrollo habitacional y lleva a enfocar la solución del problema de vivienda y la demanda en una forma más amplia, donde se hace necesaria la incorporación comprometida del gobierno central y local, en la solución de los problemas mencionados en función de la disponibilidad de los recursos de estos agentes públicos.

II.2.iv. El Ordenamiento Territorial tanto Físico como Jurídico

Ante un incremento de la demanda de suelo, el mercado tiende a elevar el precio, lo que atenta contra los recursos de los proyectos. Es así como la ubicación de estos tiende a ser regida por la lógica del valor del mercado de suelo y no por principios de ordenamiento territorial, induciendo así conformación de conjuntos de viviendas en sitios dispersos y sin articulación entre ellos y con los ya existentes.

Por otro lado y en este mismo orden, no siempre se atiende la legalización de la propiedad del suelo. Cuando la construcción de vivienda nueva se realiza en terrenos que no tienen definida su situación legal a favor del usuario y el proyecto no aborda este problema, el usuario puede correr el riesgo de un desalojo futuro.

Cuando se ejecuta el proyecto y no se finiquitan los aspectos legales de propiedad del suelo, se reproducen nuevas formas de irregularidad jurídica, fuente de inestabilidad a la familia usuaria; y es ahí donde recae la falta de políticas públicas por negligencia de los funcionarios del Estado.

II.2.v. La Participación de los Usuarios en el Proceso Productivo

No toda la producción habitacional para sectores de menores ingresos es una producción social, ya que esta implica una participación de los usuarios, involucrándose en la producción y la distribución.

Esto influye en la selección de alternativas para solucionar el problema habitacional, en la planificación del proyecto, en el diseño del espacio físico del asentamiento y sus componentes, especialmente en el diseño de la vivienda misma, en el control y seguimiento del proceso y en la evaluación.

No es necesariamente una participación en la ejecución de las obras y tareas de cada componente o aún más en la autoconstrucción, lo que la define como tal, sino en la capacidad de los usuarios de ser parte de las decisiones, proyectos y de la administración de los recursos, evolución que fortalece la gestión comunitaria y el ejercicio ciudadano.

Hasta este momento podemos darnos cuenta, que los factores influyentes en el déficit de vivienda son incontables y que nuestra población no tiene más remedio que convivir con ellos, incidiendo en sus necesidades básicas insatisfechas, puesto que en un futuro lograrán que sus descendientes tengan recursos más

escasos sin probabilidades de gozar de un techo digno, ya que la vivienda es el papel más importante en la determinación del nivel de vida de las personas, siendo un servicio básico considerado de primera necesidad para alcanzar los niveles mínimos de bienestar.

Ante esta realidad resulta inevitable por parte del Estado la adopción de conceptos en el enfoque de las prioridades sociales y en las modalidades y alcances de la participación de este en la solución del tema habitacional, debido a que las necesidades son amplias y sus requerimientos son enormes.

Para poder lograr satisfacer tan solo un poco, las necesidades básicas en un mediano o largo plazo, es necesario un trabajo conjunto donde no exista desigualdad social y económica, la cual sería el principio para solucionar una serie de problemas que han surgido por dicho anti-valor.

La unión del Estado con la población sería una meta más para confrontar y eliminar la desigualdad social, que ha permitido en nuestro país, que surjan una serie de problemas, como son la falta de atención médica, de educación, de cumplimiento de pagos salariales a la fecha correspondiente, falta de empleos, y por tanto al gozo de un hogar.⁴⁴

Esto trae consigo la consecuencia de querer separar la política social y la política económica, provocando serias inconsistencias y limitaciones al momento de poner en marcha los distintos planes de desarrollo económico y social, asignándole a la política social menor preponderancia e insuficientes recursos para combatir su problemática.

Por otro lado aunque el gobierno haya creado la Institución del INVUR en función de ejercer las políticas para reducir el déficit habitacional, difícilmente podrá cumplirse en su totalidad, como sabemos la situación del gobierno no es muy estable en el entorno de gobernabilidad, corrupción, y consecución de recursos externos, situación que no le permite corregir los errores causados en los años anteriores.

Actualmente los recursos son insuficientes para reducir el déficit de habitación; en primer lugar porque está de por medio la pobreza, que envuelve al sistema económico de nuestro país, así como la crisis económica mundial lo que no permite un avance en el sector de construcción para viviendas, por las limitantes existente.

⁴⁴ Malespín Alejandro. (2005). "Desarrollo de Proyectos Urbanos en Nicaragua". Managua, Nicaragua. Pag.17.

CAPITULO III

CONDICION ACTUAL DEL SECTOR VIVIENDA EN NICARAGUA

El Estado frente a las necesidades de los diferentes sectores, distribuye sus recursos instando a resolver los problemas vigentes de la población más vulnerable, utilizando instrumentos que le permitan reducir el problema del déficit habitacional; como se ha mencionado, la vivienda es un aspecto esencial para el desarrollo de la población en su conjunto.

Por tal razón es que el Estado promueve, desarrolla y ejecuta proyectos en sus diferentes niveles, tanto políticos, administrativos y territoriales.

También trata de resolver problemas o necesidades sociales de las comunidades con carácter micro regional y local, debido a la escasez de presupuesto. Es por esto que los programas o proyectos están orientados a mejorar y ampliar las condiciones de habitabilidad ya que la demanda urgente es superior a los recursos disponibles con que cuenta tanto el gobierno como la población, lo cual hace que se agrave cada vez más su situación tanto a nivel individual como colectivo.

Por ende los beneficios de estos proyectos se expresan a través de la necesidad gravosa de la población, en el tema que nos ocupa, son aquellos programas y proyectos habitacionales cuyo objetivo fundamental es reducir el déficit de vivienda en Nicaragua con las políticas y lineamientos puestos en marcha, los cuales se están llevando a cabo en la actualidad por medio del INVUR, institución que de forma directa y a través de las entidades auxiliares está tratando de resolver los problemas de vivienda.

Dentro de la planificación específica del sector vivienda que realiza esta institución las políticas públicas -muy pobres, por cierto- forman el instrumento que sienta las pautas a las instituciones involucradas en dicho sector, para que identifiquen, formulen y evalúen proyectos habitacionales.

Esta política se enmarca en la estrategia de desarrollo del país y en las políticas de inversión pública que darán paso a reducir el problema a pesar de ser una

tarea lenta, permitiendo superar paulatinamente las carencias acumuladas a través de una efectiva focalización y distribución de los recursos que el Estado asigne al sector.

Por medio de esta acción el proceso de reconstrucción y transformación de Nicaragua ha venido a plantear nuevas necesidades, ya que el paso del aumento de la pobreza ha profundizado los problemas ya existentes. Por ello no debemos perder de vista las metas de los diferentes proyectos y programas que no son otras que elevar el nivel de vida de los nicaragüenses, lo que hace necesario una re-organización de la ayuda internacional situando como prioritarios los sectores productivos, salud y educación.

En lo que respecta a programas de viviendas encontramos los programas de desarrollo municipal con apoyo de la construcción de casas financiado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y la creación en mayo del 2009 del Banco Nacional de Tierras Urbanizables, patrimonio del INVUR.

Estos programas de desarrollo municipal se han llevado a cabo debido a que la demanda de vivienda se ha caracterizado por un alto grado de necesidades, tanto en mejoramiento como nuevas viviendas, concentrados en aquellas familias que perciben ingresos bajos, con los cuales a duras penas pueden cubrir una o dos de las necesidades básicas, subsistentes del ser humano.

Por otro lado, debido a la falta de publicidad, la población carece de conocimientos acerca de las oportunidades que ofrece el INVUR por medio de las entidades auxiliares como Alcaldías, ONG'S y algunos bancos privados.

Estas brindan prioridades a las familias en condiciones de vulnerabilidad socio-económica,⁴⁵ ya que estas instituciones buscan un desarrollo amplio y equitativo.

Así mismo, por medio de la ley del INVUR en sus artículos 23 y 24, tiene también oportunidades la Empresa Privada en el rol de desarrolladores físico-financiero del sector vivienda, debido a que el Estado no puede responder en su totalidad al costo que significa la construcción de las viviendas para las familias pobres, tomando en cuenta que no es el único sector que requiere de grandes recursos para poder cumplir con sus objetivos.

En la actualidad el INVUR desarrolla el Plan Nacional de Vivienda con una visión a largo plazo, por lo menos 20 años, con realismo y perseverancia, en la búsqueda de esquemas para adecuarlos a las limitaciones económicas del Gobierno y de la población, apoyándolo en estructuras financieras ligadas al mercado, y a su vez, complementar soluciones a través de subsidios para los sectores más pobres del país.

⁴⁵ Ley 677. Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social. Publicada en la Gaceta, Diario Oficial número 80 y 81, los días 4 y 5 de mayo de 2009.

Se trata de transformar la visión que actualmente se tiene de la vivienda en un problema social que se debe de enfrentar como parte de la estrategia de combate a la pobreza, con un esquema orientado hacia una política de desarrollo económico y social del sector habitacional; implicando esto hacerle frente a los problemas estructurales que impiden su funcionamiento eficaz, con una visión de nación a largo plazo, de continuidad, también para convertir a la construcción de la vivienda en un sector fuerte generador de empleos y por tanto, factor de desarrollo.⁴⁶

Esta entidad está orientada a la programación del desarrollo urbano y rural de la vivienda en el ámbito nacional, a través de la promoción, fomento, facilitación y diversificación de la vivienda en todo el país y de manera particular en la zona más postergada. Así como también a elaborar las políticas para la construcción de viviendas.

Actualmente existe la Ley Especial 677 para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social,⁴⁷ que dentro de sus disposiciones generales contiene:

Por objeto: fomentar y promover la construcción de viviendas, con énfasis en las viviendas de interés social a través del sector privado o cualesquiera de las empresas que se organicen bajo las formas de propiedad establecidas en la Constitución Política de la República de Nicaragua, las que gozaran de igualdad ante la ley, ante las políticas económicas del Estado.⁴⁸

En relación a las viviendas de interés social, es función y responsabilidad del Estado y sus autoridades, establecer las condiciones financieras, crediticias, materiales y técnicas que posibiliten el cumplimiento efectivo del derecho a la vivienda de los nicaragüenses, dando prioridad a las familias en estado de vulnerabilidad socio-económica, debiéndose impulsar y organizar los programas y actividades propias de la materia.

En este sentido se deberá de tener en cuenta la participación ciudadana, los diferentes sectores sociales y la empresa privada, todo de conformidad a las disposiciones contenidas en esta ley, su reglamento y las normativas técnicas que al respecto se establezcan.⁴⁹

⁴⁶ Plan Nacional de Vivienda de la República de Nicaragua, 2005-2025. Palabras del Presidente Ejecutivo del INVUR 2006. Adolfo Chamorro Cesar. 29 de noviembre del 2006. Editorial EDISA.

⁴⁷ Publicada en la Gaceta, Diario Oficial número 80 y 81, los días 4 y 5 de mayo de 2009.

⁴⁸ Arto.1 Objeto. Ley 677.

⁴⁹ Arto.2. Principios para la Aplicación de la Ley. Ley 677.

III.1. NUEVAS POLÍTICAS

En torno a la problemática de la vivienda en Nicaragua el interés por parte del gobierno es definir una política habitacional y así poder alentar proyectos de viviendas de interés social; esto se pretendió por el crecimiento de las familias y el gran número de viviendas que existen por debajo de los estándares de una vivienda digna y segura.

Vivienda que es conceptuada como la que integra en igualdad de importancia los factores económicos, sociales y ambientales, con la finalidad de hacerla más respetuosa con el medio ambiente, nuestra salud y nuestra sociedad actual y futura. No consume; terreno, materias primas no renovables, energía ni otros recursos en exceso, ni genera residuos, todo ello contemplado a lo largo de toda su vida útil, desde su construcción hasta su deconstrucción⁵⁰.

Dentro del derecho subjetivo, jurídicamente hablando, la vivienda es el dominio o la propiedad que el Estado reconoce tanto al ciudadano individual como al colectivo, consistente en la detentación de facultades de disposición, uso y disfrute de las cosas, sin más limitaciones que las dispuestas en virtud legal que necesariamente se resuelven, por un lado, por los límites de la autonomía privada y por otro, por una función social de la posesión⁵¹.

“La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas por las leyes...”⁵²

III.1.i. Iniciativa de Leyes

En el año 1998 el Frente Sandinista de Liberación Nacional (FSLN) presentó una iniciativa de la ley creadora de Bancos de Materiales para la construcción de la vivienda popular, situación, que solo logró en ese entonces la creación de la ley orgánica del INVUR⁵³.

Dentro de esa ley se incluyeron exoneraciones de impuestos en las operaciones, actos, permisos de construcción, formalización e inscripción de actos, contratos, escrituras, tramites y autorización de planos, compra de materiales de construcción, herramientas y equipos menores relacionados con las viviendas de interés social y sus obras civiles de urbanización.

⁵⁰ Mellado Enric Aulí. (2005). “Guía para obtener una vivienda sostenible. Las claves del la armonía ecológica, social y económica en su hogar”. Ediciones Ceac. Barcelona, España.

⁵¹ García Guzmán Jairo J. “Derecho Inmobiliario Registral”. Pág. 17. Universidad Centroamericana (UCA). Managua, Nicaragua.

⁵² Código Civil de la República de Nicaragua. Cfr. Arto. 615.

⁵³ Ley 428. Ley Orgánica del INVUR. 12 de junio del 2002.

También el Estado junto con la participación civil organizada, intentaron mejorar una serie de políticas sociales necesarias integradas para el desarrollo social del país, entre ellas tenemos:

- ✓ La política nacional de población cuyo objetivo es crear las condiciones socio- demográficas favorables para el país.
- ✓ La política nacional de salud que tiene como fin garantizar los servicios de salud a todos los nicaragüenses.
- ✓ La política de seguridad alimentaria y nutricional concebida para mejorar las condiciones de vida y aumentar sus expectativas.
- ✓ La política nacional de participación ciudadana orientada a promover el ejercicio pleno de la ciudadanía en los aspectos políticos, sociales económicos y culturales.
- ✓ La política de atención integral a la niñez y adolescencia dirigida a garantizar el acceso a los servicios de salud, educación, vivienda, recreación, cultura y deporte para contribuir al desarrollo integral de la niña, niño y adolescente.
- ✓ La política nacional educativa que se enmarca en el plan nacional de educación cuyos principios son: asegurar las condiciones de una vida digna a los educadores, incrementar la cobertura, acceso y equidad en todos los niveles del sistema y fortalecer la modernización institucional que contribuya a la formación de capital humano que requiere la sociedad para su desarrollo.

III.1.ii. Plan Nacional de Desarrollo

En el año 2005 durante el gobierno del presidente Bolaños se creó el Plan Nacional de Desarrollo revelándose que anualmente se necesitan 17,600 viviendas nuevas anuales. Se calcula que en el país hay un déficit de 500 mil viviendas.

Es uno de los motivos de su creación ya que ayudará a dotar al país de una política pública visible y con un horizonte definido, considerando la diversidad de aspectos complejos en la elaboración de las políticas de vivienda obteniendo un

plan que refleja soluciones para los segmentos de población de más bajos ingresos y los actores del sector vivienda⁵⁴.

Es necesario articular para este problema las acciones de todas las instituciones, ya que el papel del Estado es de facilitador, pero hay acciones que les corresponden a las alcaldías y otras al sistema financiero nacional.

Los problemas más significativos en el tema de la vivienda son; un débil sistema financiero hipotecario, dirigido a los sectores de más altos ingresos, y pocos planes de desarrollo urbano, pero aun así se espera que el plan de vivienda esté dando respuestas a la demanda anual en un período de 20 años.

III.1.iii. Consejo Nacional de la Vivienda (CNV)

En el año 2006 el Vice Presidente de la República, Ing. Alfredo Gómez Urcuyo y el Dr. Adolfo Chamorro César, Presidente Ejecutivo del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), instalaron oficialmente el 29 de Noviembre el Consejo Nacional de la Vivienda (CNV) órgano asesor y consultivo en el diseño formulación y evaluación de programas en materia de viviendas⁵⁵.

El Consejo Nacional de la Vivienda tenía facultades de deliberación, concertación y coordinación entre el Poder Ejecutivo, poderes del Estado y organizaciones respectivas de la sociedad civil que trabajaban en el sector vivienda.

Dentro de sus atribuciones proponía la elaboración de programas de vivienda en organismos públicos y privados afines al sector, así como recomendar la realización de estudios sobre mercados de vivienda, suelo urbano y financiamiento habitacional, en todo el territorio nacional⁵⁶.

Además, el Consejo organizaba las Comisiones Técnicas de suelo, recursos financieros, fortalecimiento sectorial y de investigación tecnológica; asignándoles atribuciones y funciones correspondientes.

El CNV estaba presidido por el Presidente Ejecutivo del INVUR e integrado por diez y nueve miembros entre ellos siete instituciones del estado, seis representantes de las cámaras, un representante de los municipios, dos actores

⁵⁴ Adolfo Chamorro Cesar. Presidente ejecutivo INVUR. (2005). Su introducción. Plan Nacional de Desarrollo 2005-2025. Pag.5. Managua, Nicaragua.

⁵⁵ Semanario de información y análisis • año 11 • no. 514• del 3 al 9 de diciembre de 2006. La prensa.

⁵⁶ Ricardo Guerrero N. y Anne Pérez Rivera nacionales@laprensa.com.ni. Viernes 4 de noviembre del 2006. Edición 23983. La Prensa.

de la sociedad civil, dos representantes de las universidades y de las regiones autónomas.

Cabe señalar que el CNV sesionaba ordinariamente cada tres meses y de manera extraordinaria cuando se convocaba por el Presidente o a petición del 60%, sesenta por ciento de sus miembros propietarios o delegados⁵⁷.

Al emitirse la ley número 677 el 5 de mayo del 2009 fue creado el Consejo Nacional de la Vivienda de Nicaragua,⁵⁸ como órgano asesor y consultivo del INVUR, en el diseño, formulación y evaluación de programas en materia de viviendas, el que facilitará amplios acuerdos sociales, profesionales, técnicos y de cooperación requeridos para la implementación del Plan Nacional de la Vivienda.

El Consejo Nacional de la Vivienda, será el órgano asesor del INVUR, con facultades deliberativas, concertación y coordinación entre el Poder Ejecutivo, los otros Poderes del Estado y las organizaciones respectivas de la Sociedad Civil que trabajan en el sector vivienda.

III.1.iv. Integración del Consejo Nacional de la Vivienda

El Consejo Nacional de la Vivienda en pleno, está integrado por veinte y dos miembros, siendo estos los siguientes:

- a) El Presidente Ejecutivo del INVUR, quien lo presidirá.
- b) Los Titulares de ocho instituciones, órganos y organismos estatales vinculados al sector, que son: MTI, MHCP, INETER, MARENA, INE, INAA, SETEC e Instituto Nicaragüense de la Juventud.
- c) Seis representantes de las Cámaras o Asociaciones de entidades empresariales operando en el sector, que son: ASOBAN, ASOMIF, ACENVI, CNC, CADUR y CADIN.
- d) Un representante de AMUNIC.
- e) Dos representantes de la Sociedad Civil vinculada al sector vivienda, que son: La Red de Viviendas por las Organizaciones No Gubernamentales (ONG'S) y la Asociación Nicaragüense de Ingenieros y Arquitectos (ANIA), por los Gremios Profesionales.

⁵⁷Doctor Adolfo Chamorro César Presidente Ejecutivo del INVUR oficializando la información al Consejo Nacional de la Vivienda. (2006). Campo pagado. Del 3 al 9 de diciembre. La Prensa.

⁵⁸ Art.14. Ley 677.

- f) Dos representantes de las organizaciones comunitarias con personalidad jurídica vinculada al sector vivienda, las cuales serán delegadas por el presidente ejecutivo del INVUR.
- g) Dos representantes de los Consejos Regionales Autónomos (RAAN, RAAS).

III.1.v. Otras Políticas

En orden de creación el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR) se ha regido por algunas de las siguientes leyes que han sido desfasadas, algunas de ellas, y otras que aunque sigan vigentes no les dan seguimiento para sus determinados actos y funcionalidad⁵⁹.

1. Decreto 11-92. Ley Orgánica del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo.
2. Ley 605. Ley Orgánica de la Contraloría General de la República y sus reformas. Ley Orgánica de la Contraloría.
3. Ley 85. Ley de Transmisión de la Propiedad de Viviendas y otros Inmuebles pertenecientes al Estado y sus Instituciones.
4. Ley 86. Ley Oficial de la Legislación de Viviendas y Terrenos.
5. Ley 219. Ley de Normalización Técnica y Calidad.
6. Decreto 71-1997. Reglamento de la Ley de Normalización Técnica y Calidad.
7. Ley 225. Ley sobre Metrología.
8. Decreto 65-1997. Reglamento a la Ley sobre Metrología
9. Ley 290 Ley de Organización Competencia y Procedimientos del Poder Ejecutivo.
10. Ley 337 Ley del Sistema Nacional para la Prevención, Mitigación y Atención de Desastres Naturales.
11. Ley 350. Ley de Regulación de la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo.
12. Ley 438. Ley de Probidad de los Servidores Públicos.
13. Ley 476. Ley de Servicio Civil y de la Carrera Administrativa.
14. Decreto 887-2004. Reglamento de la Ley del Servicio Civil y de la Carrera Administrativa.
15. Ley 477. Ley General de Deuda Pública.
16. Decreto 02-2004. Reglamento a la Ley General de Deuda Pública.
17. Ley 505. Ley que regula la Contratación de los Servicios Profesionales y Técnicos Nicaragüenses en los Programas y Proyectos del Sector Público.

⁵⁹ <https://www.nicaraguacompra.gob.ni/difusion-consulta/descargas.invur-nica>. del día 27 de enero del 2010. 4:35.pm.

que se financian con fondos provenientes de Gobiernos u Organismos Internacionales.

- 18.Ley 540. Ley de Mediación y Arbitraje.
- 19.Ley 550. Ley de Administración Financiera y del Régimen Presupuestario.
- 20.Ley 565. Ley de Reforma a la Ley de Administración Financiera y del Régimen Presupuestario.
- 21.Ley 612. Ley de Reforma y Adición a la Ley 290. Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del Poder Ejecutivo.
- 22.Decreto 98-2000. Reglamento de Asignación de Funciones del Sistema Nacional para la Prevención, Mitigación y Atención de Desastres a las Instituciones del Estado.
- 23.Ley 428. Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR).
- 24.Decreto 73-2002.Reglamento de la Ley 428 Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR).
- 25.Ley 457. Ley de Funcionamiento, Normativa y Procedimientos del Fondo Social de Vivienda (FOSOVI).
- 26.Decreto 25-2006. Reformas y Adiciones al Decreto 71-98, Reglamento de la Ley 290", "Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del Poder Ejecutivo.
- 27.Decreto 17-2009. Ajuste de Montos en las Modalidades de Contratación.
- 28.Decreto 5-2009. Manual Administrativo del Régimen de Sanciones a Proveedores de los Municipios y del Sector Municipal.

III.1.vi. Ley nueva y actual Ley 677. Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social

No fue fácil crear esta última ley, ya que estuvo sometida a muchos ataques de la oposición política al gobierno y de algunos medios de comunicación. Para darnos una idea, analicemos lo siguiente:⁶⁰

“Una carrera contra el déficit habitacional”⁶¹

Para el doctor Wálmaro Gutiérrez diputado de la Asamblea Nacional, la aprobación y aplicación de la Ley de Vivienda Digna, o sea la ley 677 “es una carrera contra el déficit habitacional de Nicaragua”, donde las familias nuevas surgen a un ritmo de 30 mil por año, en tanto que 900 mil familias necesitan soluciones habitacionales que van desde medio millón de casas nuevas, hasta otros cientos de miles que necesitan remodelación, reparación o reconstrucción total.

⁶⁰ Aprobada y publicada los días 4 y 5 de mayo de 2009 en la Gaceta Diario Oficial números 80 y 81.

⁶¹ El Nuevo Diario. 6 de agosto 2008. 07:21am. Actualizado el martes 02 de diciembre de 2008. 13:59pm.

Hay tres razones de peso para que este diputado del FSLN y miembro de la Comisión Económica del Parlamento le brinde interesado seguimiento y dinámica promoción:

1. Primero, por su declarada sensibilidad social.
2. segundo, porque la nueva legislación tendrá grandes repercusiones económicas y financieras para el país, y
3. tercero, porque los gestores de la ley, la Red de Vivienda y el Movimiento Comunal establecieron con el diputado en referencia, una especie de “compadrazgo” para que “apadrinara” a la criatura jurídica desde los días aquellos en que su concepción era apenas un sueño.

En ese carácter, se ausculto la opinión del diputado Gutiérrez sobre el contenido general y los aspectos novedosos de la presente y futura ley, las expectativas que despierta entre los más pobres, las críticas y ataques que ha estado recibiendo, y la posibilidad real de que exista a corto plazo.

III.1.vii. ¿Quién garantiza que la ley 677 funcionará?

¿Por qué la Ley de Vivienda Digna?, y ¿cuál es la garantía de que no será otro papel mojado, o más bien, de qué manera ayudará a resolver el drama habitacional de los más pobres?

La ley incidirá positivamente sobre el índice actual de hacinamiento, y resolvería la incapacidad financiera actual de la banca nacional para ser agente del crédito inmobiliario al servicio de los sectores más vulnerables de la población.

Algunos de estos sectores son totalmente incapaces de pagar un crédito, por lo que la ley asigna al Estado la obligación de dar, o bien de apoyar, todo esfuerzo para que tengan una vivienda parcialmente subsidiada, ya que como nicaragüenses, la Constitución les da ese derecho.

Pero para aquellos sectores pobres que puedan pagar, aunque sea algo, esta ley abriría la posibilidad de conseguirles recursos como máximo al seis por ciento de interés y como mínimo a veinte y cinco años de plazo. La banca no solamente tendrá por ley, la obligación de financiar viviendas de interés social, sino que también será estimulada para que reduzca su crédito de consumo y lo reoriente hacia la producción, en este caso, a la producción habitacional.

¿Pero cómo es que los banqueros van a distraer parte de sus recursos del jugoso crédito especulativo de consumo para reorientarlos hacia el aparentemente menos lucrativo sector social, en este caso, la vivienda de los pobres?

Esto será posible básicamente mediante el subsidio a la tasa de interés para créditos de vivienda social, la deducción de cuotas de la planilla laboral y la creación del Fondo de Hipotecas Aseguradas, donde el Estado se vuelve fiador y pagador solidario de créditos insolventes o declarados vencidos⁶².

¿No significa esto que los banqueros van a ser los grandes convidados a un festín pretendidamente socio-popular, y que la ley se está haciendo a la medida de los bancos comerciales?

De ninguna manera. Los bancos obtendrán beneficios económicos porque esa es su razón de ser, pero para efectos de la ley sólo son vehículos para llevar el crédito habitacional hacia los pobres.

En primer lugar, el subsidio estatal para reducir las tasas de interés, y el fondo de hipotecas aseguradas, sólo funcionarán para viviendas de interés social, y nada para casas en Las Colinas o Los Altos de Santo Domingo por ejemplo, que son casas lujosas, propias para los estratos de la clase alta, económicamente hablando.

En segundo lugar, el aseguramiento estatal de estas hipotecas está concebido como una garantía adicional que, junto al subsidio y la deducción patronal de cuotas o descuento automático de planillas, como lo llama la ley, disminuye la tasa de interés bancario al reducir los riesgos.

Todo suena bonito: se alargan los plazos, se encogen las tasas de interés, pero... ¿qué hay de la tierra urbana y cómo enfrentar la carencia y la especulación con la misma?

La misma ley prevé, crear bancos de tierra urbanizables con los gobiernos municipales, y también otras disposiciones sobre terrenos ociosos que están sujetas a discusión democrática y con amplia participación en el seno de la Asamblea Nacional.

Lo de tierra con vocación urbanizable, se refiere a que la ley quiere dignificar la forma de vivir de los nicaragüenses pobres. Casas de 32 a 60 metros cuadrados, según el caso, pero con servicios básicos de agua, luz, alcantarillado, transporte, educación, salud, comercio y acceso al empleo.

Pero se debe aclarar que es falso que esta ley esté interesada en intervenir la propiedad privada, ni que sea creadora de impuestos especiales.

⁶² Ídem.

I.1.viii. Fortalecer el INVUR.

¿Qué hay sobre las críticas de hegemonización del INVUR con facultades invasivas de otros ministerios?

En realidad sólo se trata de fortalecer al INVUR y de facultarlo como ente regulador de la vivienda en Nicaragua, despojándolo de la visión miope que heredamos, según la cual este sólo ha sido canalizador de subsidios y regalías que al final se acaban, y el problema queda intacto.

Ahora, sería un efectivo canalizador de financiamiento, a través del sistema financiero nacional, hacia agentes constructores de viviendas de interés social, sean estas empresas urbanizadoras, organizaciones no gubernamentales, cooperativas, alcaldías y otros.

¿Se podría señalar otras acciones previstas en la ley mediante las cuales se facilite la construcción de viviendas de interés social?

Hay varios ejemplos, pero acaso el más ilustrativo sea, el de la creación en el INVUR y las alcaldías del país de Ventanillas de Trámites de Construcción de Viviendas, a las cuales tengan que acudir todas las instancias del Estado que ofrezcan servicios de permisos, como Enacal, la empresa eléctrica, catastro, el Marena y otras.

Esto con el fin de resolver los trámites en un solo lugar, para reducir drásticamente de diez y ocho a solamente tres meses o menos el tiempo de trámites, con lo cual se ahorra dinero, ya que actualmente un proyecto habitacional diseñado para costar un millón de dólares, 18 meses después, cuando al fin logra obtener todos los permisos, ya cuesta millón y medio de dólares por efectos de la inflación y el deslizamiento de la moneda, de la crisis económica mundial y de los fluctuantes precios internacionales de petróleo.

Con eso, por supuesto, aumenta el riesgo de que el proyecto caiga en inviabilidad, y que al final no se realice.

I.1.ix. Compromiso del Presidente de Nicaragua.

Se dice que el presidente Daniel Ortega ha asumido compromisos personales con esta nueva ley, ¿cómo se manifiesta ese compromiso?

La misma propuesta de subsidio al interés bancario para los pobres que obtengan créditos habitacionales es un aporte oficial del Presidente Ortega al enriquecimiento de la propuesta de ley, que si se aprueba como está planteada, ese subsidio representará un costo fiscal de 3.4 millones de dólares solamente durante el primer año de vigencia de la ley, y proyectado para los próximos diez años, el subsidio ascenderá a 140 millones de dólares.

Adicionalmente, el Presidente aceptó la invitación que le hizo la Comisión de Infraestructura de la Asamblea para conocer sus planteamientos y aportes el día martes siete de octubre, ocasión en que también intercambiaría criterios con otras comisiones parlamentarias y agentes productores de viviendas en Nicaragua.

¿Qué garantía existe de que esta ley será aprobada si la bancada del FSLN en sí misma no es mayoría en la Asamblea?

La garantía es que este tema es de interés nacional. La pobreza y la falta de vivienda son agudas, no tienen colores políticos, y estamos seguros de que todas las bancadas acogerán esta ley sin distinciones partidarias y sin cálculos políticos.

¿En cuánto tiempo entraría en vigencia esta ley una vez aprobada, tomando en cuenta que tiene que ver con aspectos económicos y estructurales?

Si es aprobada este año, su ejecución empieza el año que viene. No puede ser de otra manera, porque no es sólo una carrera contra el tiempo. Es también una carrera contra el déficit habitacional.

I.1.x. “Sociedad civil somos todos y ya estamos convocados”

Y ahora la pregunta del apretón de manos, del hasta luego. Al gobierno se le atribuye recientes acciones y declaraciones hostiles contra la Sociedad Civil, y entre ella, los ONG'S. Sin embargo, el primer grito de esta ley sonó desde la Sociedad Civil, es decir, desde la Red de Vivienda y el Movimiento Comunal.

¿Cómo se explica la aparente contradicción de que el gobierno se esté sumando a un esfuerzo de la sociedad civil, y a su juicio, cuál es el rol que el gobierno espera de ella?

En primer lugar, la Sociedad Civil somos todos, y no sólo unas cuantas organizaciones. Que haya grupos que no simpatizan con el manejo gubernamental es normal, pero también hay otros sectores que fortalecen y apoyan la gestión del gobierno, el que además está claro, que este problema no lo puede resolver él solo.

Entonces, no se trata de lo que el gobierno espera de los grupos sociales que lo adversan, sino, de que frente a éste y otros grandes problemas nacionales, -si queremos superarlos- tenemos que participar todos los sectores: cooperativas, trabajadores organizados, banqueros, partidos y demás entidades sociales.

“Porque el gobierno” --concluyó el diputado Wálmaro Gutiérrez-- “lejos de estar interesado en confrontaciones sociales, hace un llamado a todos para que se unan a resolver el problema habitacional de este país”.

I.1.xi. Ortega comparecerá ante la Asamblea Nacional para promover Ley de Vivienda Digna

El presidente Daniel Ortega compareció ante los diputados de la Comisión de Infraestructura de la Asamblea Nacional, con la finalidad de promover la aprobación de la Ley de la vivienda Digna, que introdujo hace varias semanas ante el Parlamento.

La iniciativa presidencial busca facilitar a la población el acceso a una vivienda, ante un déficit habitacional de al menos 550,000 viviendas, que se incrementa cada año con el ingreso de más jóvenes a la población económicamente activa.

Ortega ha propuesto que el Gobierno subsidie de un 3,5 al 5% el costo de la construcción de viviendas populares, no mayores de 40 metros cuadrados, que recibirían las instituciones financieras que inviertan en la edificación de esas casas.

III.2. SUBSIDIO HABITACIONAL

Con la aprobación del INVUR se implementaron programas que se ejecutarían a través de las Alcaldías apoyadas por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), para mejorar las condiciones de vida de la población de bajos ingresos tratando de dinamizar diferentes ramas de la industria y el comercio asociado a esta actividad, contando con ciento cuarenta y cuatro Entidades Auxiliares Calificadas, entre ellas, noventa y siete Alcaldías, treinta y cuatro Fundaciones y ONG'S, trece Entidades Financieras y dos Instituciones de Previsión Social (Ejército y Policía Nacional).

Como ejemplo están a la fecha (noviembre de 2006) la aprobación de ciento treinta y tres proyectos, de los cuales noventa y ocho están completamente finalizados y treinta y cinco en su etapa de finalización, los cuales deberán finiquitarse en diciembre del 2007 cumpliendo así con la primera etapa del Programa Multifase de Financiamiento del Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

Adicionalmente se constituyó el Consejo Nacional de Vivienda, que era un instrumento de apoyo a la toma de decisiones, concertación social y profesional; este contaba con un foro de debates y propuestas permanentes, integrado por personalidades conocedoras del sector vivienda, sobre reformas o mejoras a realizar al sistema de producción de viviendas del país, a fin de que estas pudieran ser propuestas a los órganos ejecutivos de la administración pública y a la Asamblea Nacional para su implementación.

El Consejo establecería una plataforma de concentración social que facilitara y legitimara la discusión y promoción de los proyectos de reforma con la sociedad y

el parlamento de la República; contaría además con grupos especializados de trabajo y con atribuciones específicas en temas estratégicos.

Por ejemplo tenemos la estrategia de fondeo y financiamiento, de búsqueda de recursos para subsidiar viviendas que beneficiaran a los sectores más pobres, de promoción del suelo urbano, de elaborar leyes, impulsaría la ley de fideicomiso y de promoción de la industria de la construcción, y contaría con un grupo de influencia para promover una mayor participación presupuestaria en las necesidades del sector vivienda del país.

Por ende nace el programa de “subsidio habitacional” siendo un aporte económico, para que junto al complemento que brinden factores como el ahorro, materiales de construcción exonerados de impuestos y mano de obra suministrada por los programas de auto-construcción se junten y que las familias nicaragüenses beneficiarias gocen de ellos dando un resurgimiento económico en el sector de la vivienda y por tanto al país.

El subsidio habitacional tiene las siguientes particularidades:

- a. Esta normado como un estímulo otorgado por el Estado a familias de bajos ingresos⁶³.
- b. Normas Especiales del FOSOSVI. Es una ayuda en dinero efectivo o en especie otorgado por el FOSOSVI a manera de donación por una sola vez al núcleo familiar de bajos ingresos económicos, que no tuvieren vivienda en propia en condiciones adecuadas de habitabilidad, seguridad, o que teniéndola requiera reparaciones para garantizar dicha condición⁶⁴.
- c. Fondo Social de Vivienda Creación y Objetivo. El monto máximo del subsidio para la compra o construcción de vivienda nueva de interés social será el costo de construcción no excediendo el equivalente en córdobas a los US\$10,000 (diez mil dólares americanos), cuya construcción no sea mayor de los 60 mts⁶⁵.
- d. Política y Criterios de Referencia⁶⁶:
 - d.1. Cumplir una función social: familias más necesitadas de ingresos bajos.
 - d.2. Fomentar la participación responsable: participación de la familia beneficiada en costos o contribución de servicios, dinero o especies.

⁶³ Arto.1. Ley 457.

⁶⁴ Arto. 36. Ley 428.

⁶⁵ Arto. 31. ídem.

⁶⁶ Arto. 5. Ley 457.

- d.3. Promover el respeto a la propiedad privada y comunal: no entran en este beneficio aquellas personas o familias que hayan invadido tierras públicas, privadas o comunales apropiándose ilegalmente de ellas.
- d.4. Subsidio por una sola vez, salvo que su vivienda sea destruida por casos fortuitos o fuerzas mayores. Las que hayan recibido beneficios por cualquier otro subsidio por parte de alguna entidad gubernamental o no gubernamental no tendrán el derecho otorgado por el FOSOVÍ.
- d.5. Promover la apoliticidad del servicio público: no debe influir las preferencias políticas, religiosas, ideológicas y partidarias para recibir el subsidio.
- e. El destino del subsidio será solo para: construcciones de viviendas, compras de un inmueble, ampliación, conclusión, reparación o mejora del inmueble, construcción de infraestructura o instalación de servicios básicos.⁶⁷
- f. Los tipos de subsidios⁶⁸. Tienen dos modalidades.
- f.1. El subsidio individual: permite a una familia postular para la obtención del beneficio.
- f.2. Subsidio grupal: permite que un grupo de familias se postulen para obtener subsidios para la construcción, mejora o adquisición de sus viviendas.
- g. Fondos Complementarios al Subsidio⁶⁹.
- Cualquiera que sea la modalidad del beneficiario, deberá estar acompañado por ahorro previo y fondos complementarios que garanticen la totalidad de la construcción o la compra de vivienda nueva o mejoramiento habitacional que se pretenda realizar.
- g.1. Los fondos complementarios se clasificarán según el tipo de subsidio:
- g.1.a. Subsidio individual: debería estar acompañado por ahorro previo, o por un crédito otorgado por una institución financiera, bancaria o corporativa, cuya evidencia deberá demostrar de manera fehaciente.

⁶⁷ Arto.6. ídem.

⁶⁸ Arto.8. ídem.

⁶⁹ Arto. 9. Ley 457.

g.1.b. Subsidio grupal: deberá estar acompañado por un ahorro previo, donación o aporte reembolsable sin costo, otorgado por entidad auxiliar. En este último caso la evidencia será responsabilidad de la entidad auxiliar.

h. De la Tasa del Subsidio⁷⁰: se establece una tasa de subsidio a los intereses Aplicables al saldo principal de los préstamos hipotecarios para viviendas de interés social, contratados por los usuarios beneficiarios de la presente ley, de la forma siguiente:

h.1. Para los prestamos cuyos montos estén comprendidos de U\$ 14,251.00 hasta U\$19,000.00 o su equivalente en moneda nacional, hasta un 2.5%.

h.2. Para los prestamos cuyos montos estén comprendidos de U\$12,351.00 hasta a U\$14,250.00 o su equivalente en moneda nacional, hasta un 3.0%.

h.3. Para los préstamo cuyos montos sean iguales o menores a US\$ 12,350.00 o su equivalente en moneda nacional, hasta 3.5%.

h.4. El beneficio establecido a la tasa de interés será otorgado por un periodo de diez años contados a partir de la contratación del crédito respectivo.

h.5. Se establece un subsidio directo y único máximo de dos mil dólares o su equivalente en córdobas para construcción o mejoramiento de viviendas sociales a todas las familias nicaragüenses que sean sujetas al subsidio otorgado siguiendo sus reglamentaciones.

i. Renuncia al subsidio⁷¹.

El beneficiario podrá renunciar, en cualquier momento voluntariamente al beneficio; realizara una comunicación escrita al FOSovi en donde justificara su decisión procediendo a cancelar la autorización suscrita a favor de la Entidad Auxiliar para la administración de fondos provenientes del subsidio respectivo.

j. Caducidad del subsidio.⁷²

El subsidio aprobado por el FOSovi tendrá un plazo de validez de cuatro meses.

⁷⁰ Arto. 98. Ley 677.

⁷¹ Arto.14. Ley 457.

⁷² Arto. 15. Ídem.

Si durante ese lapso de tiempo la entidad auxiliar no hizo uso del mismo el FOSovi cancelara su aprobación, solicitara el reintegro de fondos entregados, en caso de que hayan desembolsos, más los intereses y mantenimientos de valor pactado en el convenio de administración firmado y procederá a colocar la solicitud, al final de la lista en espera luego de transcurridos dos meses de la fecha de cancelación del mismo.

La caducidad podrá ser considerada por el FOSovi, si mediare una solicitud por escrito de la entidad auxiliar, antes de la expiración del plazo establecido anteriormente en las siguientes situaciones:

- j.1. En el subsidio individual, en el caso que la entidad auxiliar demuestre que los tramites de inscripción del inmueble a favor del beneficiario se encuentra en su etapa final y que depende de trámites que no están a su alcance concluirlos.
 - j.2. En el subsidio grupal, en el caso que la entidad auxiliar demuestre que las otras se encuentren en un grado de avance sustantivo y que las mismas podrán ser concluidas en un plazo perentorio, el que deberá quedar establecido en dicha solicitud.
 - j.3. El FOSovi podrá prorrogar por única vez el plazo establecido en estos previstos, si del análisis e investigación de la solicitud concluye que es procedente la misma y la decisión es de evidente beneficio para la familia solicitante del subsidio.
- k. Reclamo de derecho al subsidio⁷³.

Ninguna persona o familia puede exigir al FOSovi o a la Entidad Auxiliar el otorgamiento a un subsidio, aunque en principio reúna las condiciones para ser beneficiario del mismo.

Tampoco podrá exigir el subsidio en los casos en que la entidad auxiliar haya presentado su solicitud al INVUR y la misma no haya sido declarada elegible o que se encuentra aprobada por el FOSovi, pero pendiente de entregar por falta de financiamiento. En este último caso la solicitud mantendrá el orden de prelación asignado.

⁷³ Arto. 16. Ídem.

III.3. ASIGNACION DE PROPIEDADES

El déficit habitacional tendría un impacto positivo, si la Intendencia de la Propiedad en nuestro país, resolviera los problemas de propiedad, que se han acentuado por la falta de cultura jurídica en los diferentes niveles de la población que demanda la atención del servicio.

La Intendencia debería contar con suficientes recursos financieros al elaborar los planes de trabajo en desarrollo y establecer en conjunto con la Procuraduría General de la República y todas las alcaldías del país una política nacional de tierras que contribuya al proceso de regulación de la tenencia en las zonas urbanas y rurales.

Esto se ha convertido en un rompecabezas, ya que el tema de la propiedad, es uno de los más polémicos y más importantes en Nicaragua desde hace veinte años. Y es uno de los más difíciles de entender⁷⁴ y por tanto, de resolver.

Debido a ello, las personas tienen dificultades para obtener lotes de tierras y por tanto títulos de propiedad en un tiempo más corto o igual al plazo que acuerde la Institución; pues la falta de políticas públicas repercute en solucionar el estado paupérrimo en que se encuentra.

Por desgracia, en nuestro país, solo pueden adquirir fácilmente su legalidad de habitabilidad aquellas personas que tienen gran influencia con los funcionarios de gobierno; como ejemplo tenemos en la última ronda de negociaciones que hubo (noviembre de 1990) entre el FSLN y el gobierno de doña Violeta, que los dirigentes sandinistas cuestionaron a fondo, más que otras veces, la política económica neoliberal del gobierno.

La respuesta del Ministro Antonio Lacayo y de su gabinete en ese entonces fue golpear el punto más débil del sandinismo: la llamada "piñata" de propiedades urbanas y rurales que efectuó el gobierno sandinista en el período de transición después de las elecciones de 1990, entre febrero y abril de ese año por medio de las leyes ochenta y cinco, ochenta y seis y ochenta y ocho.

En una carta dirigida al Secretario General del FSLN Daniel Ortega Saavedra, el Ministro de Finanzas Emilio Pereira le sugería que si el gobierno tuviera una lista de los "piñateros", esto "reduciría enormemente la incertidumbre de aquellos que no abusaron de la ley".

La Dirección Nacional respondió que no tenía esa información. La "piñata" sandinista siguió y sigue siendo eje fundamental en el conflicto sobre la propiedad en Nicaragua y es el principal blanco que en el tema de la propiedad utilizan la extrema derecha y los confiscados que reclaman la restitución de sus antiguos

⁷⁴ Revista Envío. (1992). Edificio Nitlapán. segundo piso. Universidad Centroamericana UCA.

bienes, pues los sandinistas regalaron casas y terrenos que no les pertenecían y obligaron –por medio de las leyes 85, 86 y 88- al gobierno de la señora Violeta Barrios de Chamorro a indemnizar a los propietarios reales.

Así mismo, esas tres leyes obligaron a las siguientes administraciones Arnoldo Alemán y Enrique Bolaños a emitir títulos de propiedad a los pobladores de barrios populares y asentamientos humanos y consecuentemente a indemnizar a los propietarios, mientras los jefes sandinistas pagaban sumas irrisorias por las casas de lujo que habitaban.

III.3.i. La problemática rural⁷⁵

Aunque la burguesía domine el debate sobre la propiedad, el problema real lo enfrentan la mayoría de los pobres y hay que escuchar a este importantísimo sector del pueblo nicaragüense. Esto implica profundizar la reforma agraria y responder a las necesidades de tierra de sus demandantes históricos, los campesinos; además de las enormes demandas de los trabajadores del campo desempleados, de los ex-Miembros de la Resistencia Nacional y ex-Miembros del Ejército Popular Sandinista.

Todos los campesinos necesitan de una seguridad definitiva en su terreno, del respeto a la entrega de tierras - con o sin título - de un reconocimiento jurídico de la validez de la misma reforma agraria.

Hay que preocuparse por indemnizar a las cooperativas y a los propietarios individuales que han perdido su tierra, con la misma atención que se le está dando a los confiscados por el gobierno sandinista, y hay que detener cualquier devolución cuando se trata de tierras ocupadas por cooperativas o por campesinos pobres.

Es necesario respetar los derechos de los trabajadores en todas y cada una de las negociaciones. Después de la legalización definitiva de las propiedades, el problema fundamental para todos es el económico: la falta de trabajo, la falta de crédito y la falta de un plan de desarrollo agrícola de parte del gobierno que incluya -como eje fundamental - a los pequeños y a los medianos productores.

De nada sirve proteger el derecho legal a la propiedad si no se protegen también estos derechos económicos. Un título legal no debe servir para poder vender la tierra sino para trabajarla y hacerla producir con la seguridad de ser su dueño.

⁷⁵ Barricada. Jaime Wheelock Román. Resoluciones confiscatorias específicas. 27 de octubre de 1992.

III.3.ii. El orden urbano⁷⁶

Mientras la revisión de los beneficiarios de la reforma agraria protegidos por la Ley 88 todavía no han sido completados, el proceso de revisión de la propiedad en la ciudad está mucho más avanzado. La Oficina de Titulación Urbana (OTU) y la Oficina de Titulación Rural (OTR) fue establecida ya hace más de cinco años para revisar todos los casos de personas beneficiadas por las Leyes 85 y 86.

III.3.iii. La propiedad. ¿Derecho de quién?⁷⁷

La derecha y la izquierda creen firmemente en el derecho a la propiedad, pero tienen criterios muy diferentes acerca de quiénes son los sujetos de este derecho. En la actualidad, posiciones antes vistas como "comunistas" van siendo mundial y generalmente aceptadas por grupos moderados.

El derecho a la propiedad es "un derecho fundamental del hombre" y la ley es la base fundamental de la civilización. Herdocia Lacayo acusa al FSLN de usar la distribución de la propiedad como un pretexto para el enriquecimiento de sus dirigentes, tanto durante la etapa del gobierno como durante el período de la transición. Según Herdocia, el primer título es el título legal y los que usurparon las propiedades de otros deben enfrentar su "delito" en los tribunales de justicia.

El derecho a la propiedad es "supranacional, por encima de las Constituciones", dice Herdocia, e insiste en que hay que devolver las propiedades a todos los que fueron confiscados.

Afirma que ni la confiscación de las propiedades de los somocistas fue legal y no existe ni un argumento legal para no devolvérselas. Sugiere que se haga "un arreglo" con los pobres, indemnizándolos por las propiedades que se les quitan y rechaza la idea de indemnizar a los reclamantes, en lugar de restituirles su propiedad. Esta posición es la que sostienen los miembros de la Asociación de Confiscados de Nicaragua y el senador norteamericano Jesse Helms.

El "Informe Helms" se refiere a todas las propiedades confiscadas por el gobierno sandinista como "propiedades robadas" y concluye diciendo que "el asunto de la propiedad no será resuelto hasta que el gobierno nicaragüense devuelva todas las viviendas, empresas y tierras de ciudadanos americanos y nicaragüenses".

Si existieran dudas sobre la posición de la extrema derecha respecto al derecho de obreros y campesinos a la propiedad, sólo hay que leer las palabras de Mario Alegría, ex asesor legal del COSEP y director del Instituto de Inversión Económica y Social de la Empresa Privada (INISEP). Se necesita una concertación, "entre los

⁷⁶ Barricada. Ídem.

⁷⁷ Herdocia Lacayo Oscar. Vicepresidente de la Comisión Permanente de Derechos Humanos (CPDH). Revista CPDH. 2001.

que tienen el poder político y económico y no entre los de nivel muy bajo, pues éstos no tienen capacidad de tomar decisiones".

III.3.iv. No nos olvidemos de los pobres⁷⁸

En medio de todo este complejo panorama es importante no olvidar que el tema de la propiedad es un asunto de justicia social y más para los pobres que para los ricos. El eje que domina el debate sobre la propiedad en Nicaragua es el reclamo de los confiscados, que tienen más poder y una voz más alta que los pobres. Otro eje principal está en los que - también con poder y voz - manipulan las esperanzas de los pobres para encubrir sus intereses como piñateros.

El eje que debe ser resaltado es el de los pobres. Protegidos o no por las Leyes 85,86 y 88, las cooperativas, los campesinos pobres y los ocupantes de casas humildes tienen derecho a la propiedad y sus demandas son justas. Ellos son los más vulnerables. Todo el sector urbano y rural, necesita urgentemente de la legalización de su terreno o vivienda, necesita crédito y un plan económico que los favorezca.

Hay otras personas que no son pobres y que son justos beneficiarios de las leyes; si ellos tuvieran que pagar el valor de su vivienda, el Estado debería establecer con este dinero un fondo para la construcción de viviendas populares. Y si la OTU y la OTR establecieran algo similar después de la revisión de tierras de beneficiarios podrían establecer un fondo para comprar tierras con las que profundizarían la reforma agraria. El problema de la propiedad en Nicaragua no estará resuelto hasta que se haya resuelto para las grandes mayorías.

III.3.v. Lo que la ley manda⁷⁹

De acuerdo a la Ley 309, Ley de Regulación, Ordenamiento y Titulación de Asentamientos Humanos Espontáneos, en su artículo 12, las legalizaciones de los terrenos "deberán hacerse públicas y aprobadas por el Consejo Municipal respectivo".

El Concejo, de acuerdo al artículo 26 de la misma ley, deberá otorgar al núcleo familiar, de manera gratuita, el título definitivo de propiedad, el que servirá como documento público suficiente y el registrador de la propiedad inmueble deberá inscribirlo gratuitamente. Adicionalmente, en el artículo 28, se indica que la Alcaldía procederá mediante resolución municipal a autorizar la lotificación.

Otorgar seguridad jurídica sobre la propiedad ha sido uno de los principales objetivos que tiene el Gobierno, el cual virtualmente ha rebasado sus propias

⁷⁸ Herdocia Lacayo Oscar. Ídem.

⁷⁹ El Nuevo Diario. Nacionales. Lo que dice la Ley. 4 de febrero 2010.

proyecciones y la de las administraciones neoliberales que heredaron a la revolución un total desorden en cuanto a este tema.

III.3.vi. De esta manera se presentan diferentes participaciones de entregas de propiedades por parte del Estado:

- Daniel entrega títulos de propiedad en honor a madres nicaragüenses⁸⁰

El presidente de Nicaragua y la coordinadora del Consejo de Comunicación y Ciudadanía para el Desarrollo y el Bienestar Social, Rosario Murillo Zambrana, entregaron más de tres mil títulos de propiedad y solvencias en el Polideportivo España, en conmemoración del Día de las Madres.

Del total de títulos y solvencias entregadas, 2 mil 300 fueron para las madres. Las familias beneficiadas fueron de los distritos V y VI de la capital.

En la actividad participaron también la Intendente de la Propiedad, Yara Pérez; la vice alcaldesa de Managua, Daysi Torres; el secretario general de la alcaldía de Managua, Fidel Moreno y el delegado del Poder Ciudadano en la capital, Edgardo Cuarezma.

Un total de 29 mil 721 documentos, entre títulos de propiedad y solvencia se han entregado en dos años y cinco meses de gobierno, informó la doctora Yara Pérez, Intendente de la Propiedad.

En su intervención, el mandatario nicaragüense señaló que se está realizando la continuación de la reforma agraria y la reforma urbana que inició en Nicaragua a partir de 1979.

- Presidente Daniel entrega 3 mil títulos de propiedad en Chinandega⁸¹

El Gobierno entregó tres mil nuevos títulos de propiedad a igual número de familias chinandeganas, sumando un total de seis mil documentos jurídicos que se han entregado en esta zona del país en dos años y medio de la administración sandinista.

La entrega de títulos se dio durante un acto en el que participaron las autoridades edilicias de todos los municipios del departamento de Chinandega, funcionarios del gobierno y la coordinadora del Consejo de Comunicación y Ciudadanía.

⁸⁰ Revista El 19. Ricardo Cuadra García. 29 de mayo del 2009.

⁸¹ Revista El 19. Pedro Ortega Ramírez. 24 de octubre del 2009.

➤ Gobierno entrega títulos de propiedad.⁸²

Las beneficiarias Sebastiana Cristina Marcado e Hilda Basilisa Rosales agradecieron al Gobierno por la entrega de sus títulos de propiedad que les hiciera en nombre del Presidente, Carmen Reyes, Presidenta de la Junta General de la Corporación Nacional del Sector Público (CORNAP).

Con sus escrituras en manos las beneficiarias expresaron “que desde el año 2002 habían cancelado el contrato de arriendo con opción a compra en el marco de los Acuerdos de Concertación Económica y Sociales Fase I y II, sin embargo, durante todos estos años llegábamos hasta las oficinas de CORNAP a solicitar la legalización de la propiedad, pero nunca recibíamos respuestas, pero hoy nos cumplieron con la legalización de nuestra propiedad”, dijeron.

Por su parte, Carmen Reyes, dijo a las beneficiarias que conserven la posesión de su propiedad y continúen produciendo sus tierras que son sus medios de trabajo.

En ese sentido, la CORNAP y la PGR, siguen cumpliendo con los compromisos asumidos por el Gobierno, legalizando y garantizando la seguridad jurídica a los sectores que han defendido y mantienen la posesión de sus tierras, y que por muchos años habían sido olvidados.

➤ Escrituras públicas como regalo en el día de la mujer⁸³.

Un total de 23 mujeres del asentamiento Fernando Padilla de Masaya, recibieron de manos del Alcalde Félix Trejos, Ricardo García, secretario del Consejo Municipal y Alejandro López, coordinador departamental de los CPC, sus escrituras públicas que las acreditan como propietarias del lote en que viven, desde hace más de diez años.

El lote mide cinco mil doscientas cincuenta y cuatro metros cuadrados. La entrega se hizo, en conmemoración del Día Internacional de la Mujer.

⁸² Notas de Prensa CORNAP. Corporaciones nacionales del sector público. 7 de marzo 2010.

⁸³ El Mercurio. Nacionales. Del 18 al 24 de marzo del 2010.

CAPÍTULO IV

CONDICIONES DE AYUDA PARA LA SUPERACIÓN DEL DÉFICIT DE VIVIENDA EN NICARAGUA

La necesidad, es la madre de la creatividad.⁸⁴. El Estado tiene la obligación de ayudar a la población, pero los recursos con que cuenta son limitados y las necesidades son muchas; principalmente en nuestro país donde poseemos una pobreza muy significativa presentando de manera general grandes tasas de población en condiciones de hacinamiento, fuerte dependencia laboral y altos niveles demográficos, limitando las capacidades de mejorar a mediano y largo plazo sus ya difíciles condiciones de vida.

El INVUR como órgano rector de la vivienda en todo el territorio nacional debe de participar constantemente en la preparación de proyectos y anteproyectos relacionados al fomento de desarrollo del sector vivienda, comercializando directamente los materiales de construcción con precios accesibles a los sectores populares, también crear leyes, decretos o normas justas, legales, económicas y técnicas que garanticen a la ciudadanía una pronta solución a su tan difícil adquisición de un soñado hogar.

De igual forma, fiscalizar que las viviendas financiadas total o parcialmente con fondos del Estado cuenten con servicios básicos de agua potable, saneamiento, y desechos de aguas servidas, red de emergencia eléctrica pública y domiciliar, servicio de transporte urbano y colectivo, servicio domiciliar de la basura, promover el uso de tecnologías de construcción convincentes y apropiadas que permitan a los ciudadanos tener una seguridad habitacional.

Esto ayuda a reducir cualitativamente y cuantitativamente el déficit habitacional que siempre ha existido e influido en las personas de bajos ingresos que no pueden cubrir el costo de una vivienda ofertada por la institución estatal debido a que la obtención de ésta requiere de un ingreso seguro y estable para respaldar la amortización mensual.

⁸⁴ Martínez Gloria Isabel. (INVUR). "El Pueblo Presidente". Portal Informativo del Poder Ciudadano. 28 de Enero al 1 de febrero 2010.

Conforme a lo anterior, el planteamiento fundamental para la solución de este problema es transformar la visión que actualmente se tiene de la vivienda como una dificultad social, haciéndole frente como parte de la estrategia de combate a la pobreza; hacia un esquema orientado a una política de desarrollo económico y social del sector habitacional.

Esto implica hacer realmente frente a los problemas estructurales que impiden su funcionamiento eficaz; con una visión de largo plazo, es decir de por lo menos veinte años.

Implica también convertir a la vivienda en una fuente de generación de empleo, pues internacionalmente se reconoce que cada vivienda edificada genera aproximadamente 4.2 empleos entre directos e indirectos. Es decir que la vivienda sea al mismo tiempo una fuente de generación de riqueza para el país, y de fortalecimiento del sistema financiero⁸⁵.

Así mismo el desarrollo económico y social de la vivienda, conduce a partir en una primera instancia de la solución de las necesidades de los hogares nuevos, que se constituyen año con año, a los que denominamos Demanda Agregada Anual, sin olvidar el mantener estrategias que paulatinamente vayan disminuyendo el rezago habitacional.

La prioridad a la Demanda Agregada se justifica porque mientras no se resuelvan las necesidades nuevas o incrementales, el rezago va a seguir creciendo; lo que conduce a un círculo vicioso.

También, porque es más factible resolver problemas nuevos, con una visión estructural, económicamente sustentada y con un orden urbano bien planteado; que problemáticas añejas, donde existen vicios de todo tipo, desde la tenencia de la tierra, asentamientos en zonas de riesgo y pseudo-liderazgos corruptos.

Sin embargo, en la práctica se sabe que el enfoque hacia la Demanda Agregada Anual, actúa como válvula de escape, que permite a muchas familias que actualmente viven en condiciones de hacinamiento, de tenencia irregular de tierra o de riesgo, el mejorar, incorporándose como demandantes de una vivienda nueva.⁸⁶

El estudio de Demanda Agregada Anual se basó en información proveniente del INEC, y de un análisis contratado por el INVUR a un consultor especialista, para poder medir el nivel de crecimiento de la demanda anual en cada municipio del

⁸⁵ Ídem.

⁸⁶ Consejo Nacional de la Vivienda (CNV-2005). Plan Nacional de Vivienda de la República de Nicaragua. (2005- 2025) Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR). Editorial EDISA. Pág. 12.

país, segmentando dicho crecimiento en función de los ingresos de los hogares, en 5 niveles⁸⁷:

1. Menos de \$58 dólares de ingreso, considerado el nivel de la extrema pobreza, al que se le denomina vivienda de nivel E.
2. \$58 a \$150 dólares de ingreso, considerado el nivel de la pobreza, al que se le denomina vivienda de nivel D.
3. \$150 a \$350 dólares de ingreso, considerado el nivel social medio bajo, al que se le denomina vivienda de nivel C.
4. \$350 a \$700 dólares de ingreso, considerado el nivel social medio, al que se le denomina vivienda de nivel B.
5. Y más de \$700 dólares de ingreso, considerando el nivel social medio alto y alto, al que se le denomina vivienda de Mercado Libre o de nivel A.

IV.1 FUSIÓN DE LAS DIFERENTES ENTIDADES PÚBLICAS

El Estado a través de sus instituciones debe ejercer una fusión directa con la población de manera que estimule el desarrollo de viviendas accesibles, cómodas y eficientes. Es por eso que el gobierno debe profundizar sus ideas para hacer cambios legislativos e institucionales para efecto de desburocratizar y mejorar sus servicios a corto y mediano plazo y de esa manera facilitar el desarrollo habitacional, bajo normas dinámicas y flexibles.

Partamos de un punto fundamental, de una norma con rango constitucional expresando que el derecho urbanístico tiene en el país un reconocimiento preceptivo en la Constitución Política de la República de Nicaragua en su artículo 64, ha dejado claro que: **“Los nicaragüenses tenemos derecho a una vivienda digna, cómoda y segura que garantice la privacidad familiar. El Estado promoverá la realización de este derecho”**.

Ninguna vivienda podrá cumplir esos requisitos si no es realizada dentro de una planificación de las condiciones de vida existente o por crear en su entorno, sin que se planifique la seguridad de la prestación de sus servicios. Ej.: hospital o centro de salud cerca, parque, centro para compras o un mercado, transporte accesible, servicio de agua, energía eléctrica, alcantarillado, área de distracción, calles de acceso, colegio, cuerpo de bomberos, etc. Esto es planificar, normar, ordenar. Es aplicar un derecho de viviendas dignas⁸⁸.

En el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), se ha asumido el compromiso de trabajar arduamente para reducir a su mínima expresión, el déficit habitacional existente y dar respuesta a la demanda agregada anual, en armonía con los socios naturales y las instituciones relacionadas con la misión asignada

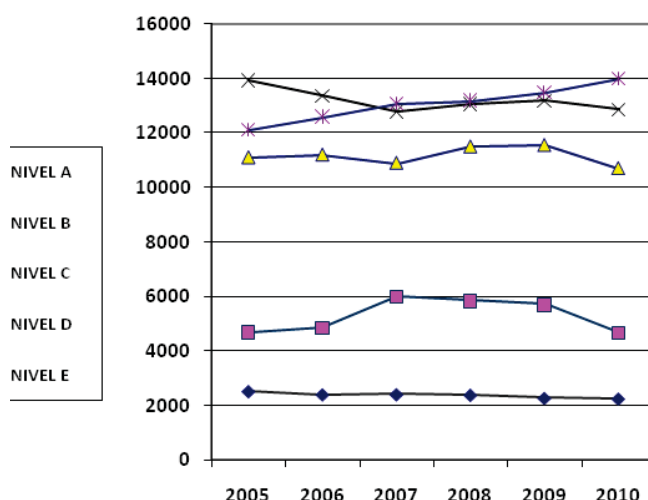
⁸⁷ IDEM. Pág. 14.

⁸⁸ Bautista Lara, Jorge. (2008). “La Urbanización de Managua; el terremoto de 1972”. Derecho Urbano Municipal. Managua: PAVSA. 2217p.

por ley, por mandato constitucional y los principios y valores que rigen nuestro gobierno.

Es ampliamente conocido, que los segmentos poblacionales con más dificultades de vivienda habitan en las zonas rurales, aunque situación similar tienen las familias pobres de las zonas urbanas, de ahí que se invita a todas y todos a formar parte del esfuerzo que realiza el INVUR, para solucionar la problemática de vivienda existente en el país, impulsando una “Política de Vivienda” cuya prioridad se concentre en los sectores más necesitados, sin descuidar el respeto a la propiedad privada, el orden y las leyes.

Tasa de Crecimiento de la Población de Nicaragua del 2005 al 2010



Para reducir los niveles de pobreza de nuestro país, es preciso solucionar el problema habitacional, por tal motivo el INVUR promueve la construcción de viviendas nuevas, y mejoras en las condiciones de habitabilidad de las familias, con lo cual también llevan una cuota de tecnificación y empleo a sus habitantes, en la medida que éstos participen y lleven a feliz término cada proyecto.

El Gobierno, promueve la equidad de derechos humanos y de género, tanto en el campo como en la ciudad, por ese motivo se atiende con prioridad a las jefas de familia, ello, obviamente no indica que vamos a dejar por fuera a los hombres, a las personas con capacidades diferentes, independientemente de la causa que provocó su situación, a las ancianas y ancianos, u otros sectores, que también necesitan un techo para vivir en condiciones seguras y habitables.

Los acuerdos suscritos por el Estado con otros gobiernos y organismos internacionales (Venezuela, Proyectos casa para el pueblo), ubican la vivienda como una necesidad prioritaria a resolver para vencer la pobreza, y vale decir, que no se trata simplemente de levantar paredes, colocar puertas, ventanas, piso y techo, sino de acciones integrales, con el concepto de hogar, de comunidad, de desarrollo social.

Se trata de avanzar hacia una sociedad mejor, más humana, sin violencia, con acceso a la educación, a la salud, al empleo, a caminos de penetración y carreteras, en armonía con el ambiente y construir comunidades, caseríos y barrios, que sean los lugares donde deseamos permanecer, a los cuales sentimos orgullo de pertenecer.

Es por eso, que tiene gran importancia, la integración de instituciones como el Ministerio de Transporte e Infraestructura (MTI), para mejorar las vías de acceso; la Empresa Nicaragüense de Acueductos y Alcantarillado (ENACAL), para mejorar los servicios de agua potable y aguas grises; o como el Instituto de Estudios Territoriales (INETER), cuya labor permite conocer los lugares apropiados para construir viviendas seguras.

Después de analizar la realidad del país en lo que al tema de vivienda se refiere, e identificar que los errores cometidos nos hacen más vulnerables ante desastres naturales, el INVUR realiza el proceso de revisión de las normativas de construcción establecidas, y con la atención directa, permanente y en el terreno, aceleraran los procesos para que los proyectos habitacionales se ejecuten en el menor tiempo posible, actividades en las cuales es indispensable la participación de todos los sectores relacionados con el tema.

Por esto, se alienta a las Entidades Auxiliares que ejecutan proyectos habitacionales, que cumplan sus compromisos con los beneficiarios y con la institución, para contribuir a las soluciones que espera la población.

Por el bienestar de Nicaragua y los nicaragüenses, con la participación activa de la ciudadanía a través de sus organizaciones, gobiernos locales y con el apoyo de los Consejos del Poder Ciudadano, se espera que en breve hayan propuestas concretas, orientadas a solucionar los problemas de vivienda y habitabilidad que enfrentamos.

El Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), dando cumplimiento al mandato del Presidente de la República, brinda algunas facilidades para que más nicaragüenses tengan la posibilidad de acceder a una vivienda, en las condiciones que su situación lo exija, ya sea construir, reparar o mejorar su vivienda, de ahí que, desde el año 2007 a la fecha se han aprobado 29 nuevas Entidades Auxiliares, muchas de las cuales desde el año 2002 gestionaron sin éxito su aprobación⁸⁹. Estas entidades auxiliares son las encargadas de entregar el bono de vivienda que se utiliza para cualquiera de las tres posibilidades mencionadas anteriormente

IV.1.i. Grandes avances del gobierno este año⁹⁰

A pesar de la crisis económica internacional el Gobierno logró durante el año 2009 grandes avances a favor de los sectores más pobres.

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público (MHCP) a través de su ministro detalló las acciones realizadas a favor de la población que fue beneficiada con los Programas Hambre Cero, Usura Cero, Calles para el Pueblo, viviendas, techo digno y proyectos de infraestructura vial.

Además, se mantuvieron las inversiones nacionales y extranjeras, la cooperación de los Organismos Internacionales como el Fondo Monetario Internacional (FMI), Banco Mundial (BM), Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) manteniéndose la estabilidad económica y financiera en el país.

Con el Plan de Defensa de la Producción, Crecimiento y el Empleo implementado por el Gobierno en enero del año 2010, se logró aminorar el impacto de la crisis económica mundial garantizando la salud, la educación y el empleo.

Ejemplo del logro que han hecho estas grandes fusiones cooperantes son:

- a) En el municipio de El Tuma- La Dalia, Matagalpa con 35 viviendas nuevas⁹¹.

Son precisamente las familias firmantes de los Acuerdos de Las Tunas, que lo único que lograron de los gobiernos libero-conservadores, fue la firma de los mencionados acuerdos, mismos que jamás se materializaron porque no hubo interés de parte de esos llamados gobernantes.

⁸⁹ Escrito de OAIP-privado. Viernes, 24 de julio de 2009. 00:00. Anexo de Cuadro de Entidades Auxiliares.

⁹⁰ Escrito por OIAP-privado. Miércoles, 18 de febrero de 2009. 20:57pm.

⁹¹ IDEM

El proyecto que estuvo a cargo de la municipalidad de El Tuma-La Dalia, en su condición de Entidad Auxiliar, lleva por nombre “La Dalia, Fraternidad y Siempre Viva”, se ejecuto en la Comarca La Estrella y Comunidad El Tigre.

Es del tipo concentrado, consta de 35 viviendas nuevas, construidas con paneles prefabricados de madera de pino curado, tienen un área construida de 36 metros cuadrados completamente cerrados, sobre terrenos de aproximadamente 400 metros cuadrados. El techo de zinc tiene como soporte cuarterones y clavadores también de pino curado, ventanas de aluminio y vidrio y piso embaldosado fino de concreto.

Con estas viviendas, que son el inicio de la solución a estas familias que históricamente han luchado en defensa de sus derechos, unas 180 personas mejoraron sus condiciones de vida y de habitabilidad.

Aquí, la inversión del Estado rebasó los cuatro millones de córdobas en concepto de subsidios, especialmente por las condiciones de pobreza extrema en que habitan sus beneficiarios y se financió con fondos provenientes del préstamo que el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) otorgó a Nicaragua en el año 2007, el Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), Alcaldía de El Tuma – La Dalia, y el significativo aporte de los beneficiarios, que por sus condiciones económicas lo entregaron en forma de mano de obra.

b) En el casco urbano de Santa Teresa y La Conquista, en Carazo, veinte y uno familias disfrutaron de mejoras en sus casas.

Con el acompañamiento del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), veinte y un familias que habitan en estas ciudades se benefician con el proyecto denominado “Mejoramiento de Vivienda a Madres de Héroes y Mártires, se ejecuta en la modalidad dispersa y es meritorio expresar, que por su tipo cada parte es un caso particular, por cuanto lo primordial son las necesidades presentadas por las familias beneficiadas.

Mientras unas familias demandaron cambio de cubierta, otras prefirieron eliminar la antigua estructura de madera del techo y colocar una metálica en su lugar, construcción de alguna pared que les hace falta, muro, cambiar el piso de tierra por uno de concreto, repellar las paredes, entre otros.

Proyectos como éste, no requieren inversión en la instalación de servicios básicos, ni de infraestructura por cuanto se ejecutan en sitios urbanizados donde ya existen casas y los servicios mencionados.

El Gobierno por medio del INVUR, les asignó aproximadamente cuatrocientos mil córdobas, en concepto de subsidios para familias de bajos ingresos, en el marco de la segunda fase del Programa Multifase de Viviendas para Poblaciones de Bajos Ingresos y, cada familia beneficiada aporta mano de obra equivalente a cien

dólares o más, para completar el valor total de la obra, cuya Entidad Auxiliar (en este caso la Alcaldía de Santa Teresa, Carazo), es garante de su ejecución física.

El Programa aludido, se financia con fondos del Préstamo otorgado a Nicaragua por parte del Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

c) Una de las familias beneficiadas con viviendas dignas en Puerto Morazán⁹².

Tesla Montesinos Mayorga estaba muy feliz barriendo su nueva vivienda en compañía de sus dos hijos, mientras su esposo se encontraba en alta mar trabajando en la pesca, una de las principales actividades productivas de los pobladores del municipio de Puerto Morazán.

Igual que la familia de Tesla, otras 99 se encontraban celebrando por tener una vivienda digna, pues resultaron beneficiadas con uno de los 28 proyectos de viviendas que ejecutó el año pasado el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR) en diferentes municipios del país.

Tesla durante los últimos tres gobiernos neoliberales escuchó decenas de promesas de parte de los gobernantes, sin embargo su sueño de tener una vivienda digna nunca se le hizo realidad en las administraciones de los gobiernos anteriores.

“Para mí es una bendición de Dios, nunca nos imaginamos que esto iba a venir”, dijo Tesla, mostrando una felicidad radiante por tener un techo digno para su familia, por la cual pagó el equivalente a doscientos dólares para poder adquirir su vivienda que mide unos 34 metros cuadrados de construcción⁹³.

“Me ha encantado porque muchos que no tenían, ahora tienen una casita. En los anteriores gobiernos nadie se acordó, ahora mi hermana y yo tenemos donde vivir”, expresó esta mujer muy humilde del occidente del país⁹⁴.

“Me siento feliz de la vida porque nunca había tenido una casita tan buena, tan bonita, nosotros también cooperamos junto con la alcaldía, y esto (la vivienda) solo lo proporciona un gobierno que se preocupa por los pobres, esperamos que en este año se sigan acordando de los pobres⁹⁵”.

La presidenta ejecutiva del INVUR, Judith Silva dijo que las cien viviendas entregadas a familias humildes del municipio de Puerto Morazán, en Chinandega, es uno de los 28 proyectos habitacionales que ejecuta el gobierno en diversos municipios del país.

⁹² Pedro Ortega. Portal Informativo del Poder Ciudadano. 18 de septiembre 2009.

⁹³ Entrevista a Tesla Montesinos Mayorga por Pedro Ortega del Portal Informativo del Poder Ciudadano. 18 de septiembre 2009.

⁹⁴ Ídem.

⁹⁵ Entrevista a Elvira de Jesús Delgadillo, otra persona beneficiada. por Pedro Ortega. Ídem.

En Nicaragua, afirmó Silva los gobiernos neoliberales en los últimos 16 años dejaron un déficit de 400 mil viviendas y “encontramos una cartera acumulada desde el año 2004, de 16 mil solicitudes de familias que necesitan un techo digno”.

Silva informó que al asumir el gobierno sandinista se encontró una cartera de 28 proyectos habitacionales que fueron abandonados, por lo que unas dos mil 400 viviendas no fueron construidas durante el año 2006.

No encontraron programas de inversión, tampoco se encargaron de hacer una planificación y buscar fondos para reducir el déficit habitacional”, dijo la Presidenta del INVUR minutos después de entregar las cien viviendas a los beneficiados del municipio de Puerto Morazán.

Informó que con el gobierno actual están dentro del Plan de Acción Ciudadana la realización de 63 proyectos para todo el país. Actualmente el INVUR ejecuta proyectos habitacionales en los municipios de San Carlos, en Rio San Juan, Condega, en Estelí, Siuna, en la Región Autónoma del Atlántico Norte, (RAAN), entre otros.

d) Policías de Chinandega tienen sus viviendas⁹⁶

Para este año unas cinco mil 200 familias podrán acceder a su vivienda digna gracias al financiamiento de quince millones de dólares que proporcionará el Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

Actualmente el INVUR está por entregar a unos 70 miembros de la Policía Nacional de Chinandega la primera etapa del proyecto habitacional “Amigos de la Policía” que consiste en 143 viviendas para igual número de beneficiados.

“Este es un proyecto nuevo que arrancamos en el mes de junio, que beneficia a policías que viven condiciones inhumanas. Aquí ha sido una combinación de un préstamo de tres mil dólares que ellos adquirieron, mientras el gobierno entregó un subsidio de un mil dólares”, explicó Silva al realizar una visita al proyecto localizado en la entrada de Chinandega.

Mientras en el municipio de Telica, en León, también ya fue entregada la primera etapa del proyecto Miguel Larreynaga que consiste en 58 viviendas de 36 metros cuadrados de construcción, más una área donde pueden seguir construyendo.

El proyecto total es de 130 viviendas que serán entregadas a familias que viven en extrema pobreza y que solamente aportan una cantidad simbólica para tener su propia vivienda.

⁹⁶ Pedro Ortega. Portal Informativo del Poder Ciudadano. 18 de septiembre 2009.

“El proyecto estaba desde el 2005 durante el gobierno del ingeniero Enrique Bolaños, pero lo dejaron abandonado y una vez que llegó a la presidencia el FSLN se consiguió el dinero y ya es una realidad para estas humildes familias de este municipio”, dijo el alcalde de Telica Humberto Espinoza.

Silva dijo que lo importante de estos proyectos comunitarios, es que existe una amplia participación ciudadana, ya que las familias ayudan en el proceso de construcción de sus mismas viviendas.

“Lo importante es que las familias que quieran la vivienda, tienen que ayudar, porque de esa forma combatimos la dependencia del ciudadano y les enseñamos a practicar la participación ciudadana”, manifestó Silva.

IV.1.ii. INSS financia Bancos para la Producción de viviendas

El asesor económico del gobierno, Bayardo Arce reveló que los fondos del INSS servirán para capitalizar el Banco de Fomento para desarrollar proyectos de construcción de vivienda de interés social. Nicaragua afronta un déficit habitacional de al menos 600 mil viviendas, a las que se suma una demanda adicional de unas 20 mil casas anuales.⁹⁷

El presidente ejecutivo del INSS, Roberto López, firmó el convenio con los ejecutivos del Banco de Fomento, a fin de que la institución gubernamental les facilite varios millones de dólares al ente privado, para la construcción de viviendas de interés social.

IV.1.iii. Convenio Centroamericano favorece Acceso a Vivienda

El Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), en representación del Gobierno, dando continuidad a las acciones realizadas mientras ejerció la Presidencia Pro tempore de Vivienda, durante el primer semestre 2009, participó en la trigésima reunión del Consejo Centroamericano de Vivienda y Asentamientos Humanos (CCVAH), efectuada en Costa Rica, los días 24 y 25 de Septiembre.⁹⁸

Como resultado de dicha participación, hubo importantes acuerdos unánimes y de consenso con el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), en el marco de la ejecución del Proyecto Mesoamérica, donde se aprobó 31.8 millones de dólares, asignando de ese monto 3.9 millones de dólares para cada país miembro del CCVAH.

⁹⁷ Trinidad Vásquez. Vistazo Noticioso. Miércoles 13 de mayo del 2009. Edición-4508- Managua, Nicaragua.

⁹⁸ Martínez Gloria Isabel. (INVUR). “El Pueblo Presidente”. Portal Informativo del Poder Ciudadano. Actualizado el Martes, 6 de octubre 2009. 8:19.

Los fondos aludidos están destinados al otorgamiento de fianzas en tres direcciones específicas:

- a) Constructores desarrollen infraestructura de los proyectos,
- b) Micro financieras que apoyen el microcrédito destinado a mejora de viviendas y,
- c) Personas naturales que deseen comprar casas nuevas.

Cabe mencionar, que el 13 de Mayo, durante la vigésima novena reunión del CCVAH, realizada en Granada, Nicaragua, con el INVUR a cargo de la Presidencia Pro tempore de dicho organismo, los titulares de vivienda de la región aprobaron la Estrategia Centroamericana de Vivienda y Asentamientos Humanos 2009-2012, misma que fue ratificada por los Mandatarios Centroamericanos durante la trigésima cuarta cumbre de Jefes de Estado del Sistema de Integración Centroamericana (SICA).

Otro importante acuerdo es, que el Programa Mesoamérica se ejecutará en estrecha y permanente coordinación, con las instituciones que integran el Consejo Centroamericano de Vivienda y Asentamientos Humanos (CCVAH).

Durante la misma reunión, se firmó un Acuerdo de Cooperación entre el CCVAH y la Cooperación Técnica Alemana (GTZ), de El Salvador, para implementar el Proyecto "Ordenamiento Territorial en Centroamérica", cuyo objetivo es contribuir a la construcción de propuestas en materia de ordenamiento territorial, que aporte al logro de los objetivos de la Estrategia Centroamérica de Vivienda y Asentamientos Humanos.

El proyecto será ejecutado por el CCVAH mediante la Secretaría de Integración Social Centro Americana (SISCA), en el periodo septiembre 2009 - junio 2010, lo que incluye la realización del Foro "Desarrollo Territorial al Servicio del Desarrollo Nacional", previsto para el 30 de Noviembre del año 2010 en El Salvador⁹⁹.

IV.2. LA VIVIENDA COMO PARTE FUNDAMENTAL DE DESARROLLO

IV.2.i. La Industria de Viviendas

La industria de vivienda en general establece una serie de relaciones entre sistemas y procedimientos para la utilización adecuada de los recursos generalmente a través de una organización empresarial para producir bienes y

⁹⁹ IDEM.

servicios que son entregados al mercado para su adquisición y su uso concretamente para resolver una necesidad¹⁰⁰.

De esta manera la relación recursos- necesidad en términos de satisfacción del mercado, determina el nivel de productividad resultante de las relaciones y de la organización.

La necesidad aparece como elemento relacionado a lo esencial de la subsistencia o permanencia como la alimentación, el vestido o la protección ante el medio ambiente, lo que prácticamente no se encuentra en su estado básico; en la medida en que el ser humano es social, va caracterizando sus necesidades que se van modificando en el propio proceso evolutivo del conjunto.

Los recursos disponibles elementales se identifican con la disponibilidad física: tierras, bosques, ríos, pero requieren de la creación de maneras de utilización cada vez más complejas en la medida en que lo van siendo las necesidades a satisfacer, ya que no solo de orden físicas, sino culturales, individuales o sociales. Del desarrollo de la industria ha permitido responder de manera adecuada a la satisfacción de parte de las necesidades en la medida en que se logra una mayor productividad y se resuelven o atienden con iguales o menores recursos.

Los procesos de industrialización de hecho son adecuados para mejorar las condiciones de satisfacción a los grupos humanos incrementando su calidad de vida, haciendo abstracción de factores de apropiación o propiedad de los medios de producción que son otro tema.

La distribución sectorial de la población activa corrobora la relación industrialización-bienestar: en los países de menor desarrollo y más deficiente calidad de vida, hay poblaciones mayoritarias en el sector primario, menos en el sector industrial y generalmente un desproporcionado de sector de servicios distorsionado por una alta burocracia.

La industria de la construcción y específicamente el subgrupo de la vivienda, no son diferentes en el contexto general relativo a los principios básicos: su nivel de productividad debe garantizar una mayor satisfacción de las necesidades de la población.

Las obras de edificios destinados a la vivienda que en razón de su uso pueden ser unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares, desarrollados en lotes aislados o en conjuntos habitacionales, son énfasis en las soluciones mínimas para los grupos de bajos ingresos.

La industria de la construcción de viviendas, es sin dudas, uno de los componentes que imprescindiblemente lleva el proceso de dotar a los habitantes de un techo digno y hay una enorme cantidad de acciones que deben y pueden

¹⁰⁰ Alberto Bernal Gonella. (2000). La industria de la construcción de vivienda. Pág. 63. Managua, Nicaragua.

tomarse dentro de su ámbito pero no puede aislarse del contexto económico, social e institucional en que se desarrolla.

Por lo tanto, su accionar debe tener una participación considerable en la conformación y evolución de la nación.

IV.2.ii. Estado y Sociedad

Es un gran reto pensar que las necesidades son sostenibles y realistas, que se basen desde las limitaciones de cada individuo, de su manera de pensar, de sentir, respetando sus deseos y aspiraciones considerando las capacidades potenciales, sus diferentes culturas, desde cada lugar y desde cada sector necesitado.

El desarrollo de nuestro país vendrá mejorando poco a poco mediante el gobierno reúna todos los requisitos necesarios para que exista una fusión directa entre el conjunto de sectores sociales, salud, educación, agua, saneamiento y protección social, con los programas habitacionales que este ejecute; mejorando así el nivel de vida de la población.

Es una tarea muy difícil por la situación vulnerable, pues es un camino lleno de dificultades y pendientes que nos permite terminar los objetivos establecidos en un corto y mediano plazo¹⁰¹.

Por eso la mejor estrategia para reducir la pobreza de manera sostenible es generar empleos y aumentar el ingreso de los nicaragüenses; la inversión en el capital humano es la principal garantía de sostenibilidad para lograr el necesario crecimiento económico, de lo contrario se puede tornar en un gasto.

El crecimiento desmesurado de las ciudades, la especulación urbanística, una mala planificación, una equivocada política urbanística han causado la desestructuración territorial y social que reiteradamente hemos citado.

Delante de esta situación, existe una corriente tendente a desarrollar el concepto del Nuevo Urbanismo que pretende que todas las funciones sociales y vitales de las personas puedan desarrollarse en un entorno próximo a la vivienda.

La mayor parte de la población tiene la idea preconcebida de que la vivienda cuanto mayor, mejor, a mas metros cuadrados, mejor vivienda. Posiblemente esta idea nace del concepto de que mas metros representan un mayor nivel social y al mismo tiempo permiten una mejor calidad de vida; además, la vivienda es una inversión y cuanto mayor sea su vivienda mayor valor tendrá en su futuro.

El costo de la vivienda es muy elevado y unos metros innecesarios encarecen considerablemente su precio y la cuota mensual de la hipoteca que debe pagar.

¹⁰¹ Rodríguez Karla, Zúñiga Roberto. (2002). "Propuesta del Plan Nacional de Desarrollo. Editorial Fonseca Roberto. Managua. Nicaragua.

Pero no se trata tan solo del coste de la inversión es que el coste de mantenimiento también es mucho mayor ya que los gastos de energía de agua de limpieza de mantenimiento general son mayores, además la vivienda es una de las propiedades mas gravadas con impuestos: patrimonio, bienes inmuebles, renta implícita, etc., cuanto mayor sea su vivienda también serán mayores los impuestos que pagar por ella cada año.

IV.2.iii. Políticas Macroeconómicas

Por otro lado el crecimiento económico sin una política clara para el desarrollo del capital humano y sin una política agresiva de protección social, no es sostenible ni económicamente, ni social ni mucho menos política.

Es por eso que se requiere de políticas macroeconómicas prudentes, sólidas y consistentes, fortalecimiento institucional de control y administrativas modernas, eficientes, creíbles e inspiradas en valores democráticos.

La construcción de un entorno macroeconómico que aumente la productividad de las empresas; la adopción del enfoque de conglomerados de negocios integrados a partir de las localidades, en vez de sectores.

Por lo tanto la creación de distritos de desarrollos en los territorios dinámicos e implementación de programas universales son combinados de manera estratégica con la protección a grupos vulnerables.

La política macroeconómica es tan importante en el ámbito de reducción de pobreza debido a que son instrumentos que utilizan las políticas sectoriales en el sector vivienda, en su combinación tratan de resolver aquellos problemas que presentan un impacto negativo, el cual mide de manera objetiva presentando una pronta respuesta.

Como ya sabemos, para el Estado es imprescindible mantener un equilibrio a través del control de los precios, reducción del desempleo y estabilidad laboral, pero también es necesario mantener una ruta fiscal sostenible de largo plazo que ayude a reducir el déficit fiscal sin afectar el gasto de capital.

Debería mantener una ruta fiscal sostenible, importante para la estrategia ya que nos permite reenfocar el problema de inversión pública y renovar el marco sostenible de largo plazo que determina el crecimiento económico del país.

Además las políticas macroeconómicas son importantes porque miden la evolución de los principales sectores de la economía, como el crecimiento económico y la tasa de intereses que actúan de manera directa en el sector vivienda, pues algunos economistas sostienen que cuando la actividad productiva

progresa “todo progresa”, por absorción de mano de obra y por la capacidad de efectos dinámicos a los sectores de la actividad mercantil¹⁰².

Para lograr el éxito de reducir el déficit habitacional el Estado debe reformar sus políticas que sustenten a mejorar las condiciones sociales, de tal manera que se elaboren políticas con carácter cualitativo como cuantitativo, para regular los sectores productivos y que además sirvan como objetivo básico de las políticas económicas, tratando de mejorar los precios de viviendas sociales, incrementar el empleo, procurar un crecimiento económico anualmente rentable y mejorando el equilibrio externo, disminuyendo el hábito de ser un país de autoconsumo.

IV.2.iv. Unión de Entidades Públicas

Nuestro país tiene un compromiso con la ciudadanía, seguir trabajando, para que juntos realicemos el avance habitacional que tantos nicaragüenses hoy en día lo anhelan; se puede agradecer a las diferentes entidades públicas que día a día van de la mano con el Estado luchando por un progreso mejor.

La Fise, Fondo de Inversión Social de Emergencia está cumpliendo a cabalidad las orientaciones precisas del presidente de la República Comandante Daniel Ortega Saavedra, de trabajar junto al Poder Ciudadano expresado de manera amplia y democrática en los gabinetes del Poder Ciudadano, que se constituyen en los barrios, en las comarcas y en los municipios.

La agenda de infraestructura social que consiste en construcción de escuelas, centro de salud, agua potable y saneamiento para el campo, calles, caminos rurales, puentes, vertederos municipales, campos deportivos, etc., que han sido priorizados en la agenda social del gobierno de reconciliación nacional.

También los que llevan de manera descentralizado los recursos con las 153 alcaldías de Nicaragua, construyendo una sociedad más justa, una sociedad solidaria, una sociedad donde todos tenemos un lugar para las transformaciones desde los barrios, desde las comarcas, desde los municipios en esta segunda etapa de la Revolución Popular Sandinista y en el marco del modelo del Poder Ciudadano.

Como Expresión del Poder Ciudadano, el Nuevo FISE, tiene su propio rol, su propia misión y estamos con nuestros aliados naturales, primero el pueblo y a la par del gobierno municipal progreso y mas progreso, es el lema de nuestro trabajo junto al pueblo de Nicaragua.

IV.2.v. Patrones y Problemáticas del Desarrollo

¹⁰² Malespín Alejandro. (2005). “Desarrollo de Proyectos Urbanos en Nicaragua”. Managua, Nicaragua.

La dinámica económica del casco urbano está marcada por la implicación en la actividad agroindustrial y la proximidad de ciudades turísticas, un centro urbano dinamizador de la región.¹⁰³

Actualmente una importante parte de la población urbana trabaja en el entorno de la ciudad, ya sea en la actividad comercial que en ella se desarrolla, como en la actividad industrial de su periferia.

La reactivación de la actividad industrial no tiene expectativas inmediatas de producirse, si bien es cierto que esta posibilidad podría desarrollarse en un futuro próximo, ya que el entorno urbano de ciudades menores pueden presentar importantes atractivos, como son las posibilidades de espacio, el valor del suelo y la accesibilidad.

Se mantienen en la zona urbana una pequeña actividad comercial, y de servicios urbanos básicos, que con una influencia que se reduce a la población urbana y las comunidades cercanas al casco.

Por las reducidas dimensiones poblacionales, en el casco urbano no se crean las condiciones de una economía de escala más amplia y desarrollada. La migración interna hacia la cabecera, experimentada en estos años, no corresponde a un proporcional aumento de las actividades económicas, Esto se refleja en la percepción de los actores locales, que priorizan la problemática del empleo en el ámbito urbano.

Debido a esta condición económica no se generan los recursos tributarios suficientes para el funcionamiento y sobre todo la ampliación y mejora de los servicios municipales, y tampoco para implementar fuertes campañas de recuperación urbana.

Estas son las principales necesidades del casco urbano, por un lado de reactivar su economía para aumentar la calidad de los servicios y del espacio urbano, y por otro lado garantizar las condiciones para que el crecimiento que se prospecta se realice de forma ordenada y segura.

IV.2.vi. Patrones de Crecimiento Espacial Urbano

El crecimiento espacial del conjunto urbano ha estado vinculado a la dinámica económica local y se ha caracterizado por ser bastante reducido a nivel espacial, pero con un fuerte aumento de población que ha generado un déficit de viviendas que se destaca en la actualidad.¹⁰⁴

¹⁰³ Plan de Zonificación Urbana en Función de las Amenazas Naturales. 21 de noviembre 2005.

¹⁰⁴ IDEM

Comparando este dato con los escenarios de crecimiento poblacional, la realización de espacios habitacionales se confirma para los próximos años como una de las necesidades más destacadas a nivel urbano.

Esta cuestión precisa del apoyo institucional debido a las escasas posibilidades de desarrollar iniciativas privadas por parte de la población local.

Se han señalado pequeñas iniciativas privadas en la zona norte y central del casco, lo que viene a indicar cierto interés en ellas debido a la masificación del entorno de la capital y los precios más bajos del suelo en los demás departamentos.

Los patrones de crecimiento espacial más importante se desarrollan en el pacífico, de la zona ocupada actual hacia la carretera que se dirige hacia San Jacinto, y en las inmediaciones de esta. Otra de las tendencias de crecimiento se dirige desde el casco urbano hacia el suroeste siguiendo la carretera que conecta con la panamericana.

Resulta importante señalar que el crecimiento espacial más destacado se está produciendo en las comunidades aledañas al casco dentro de una dinámica de conurbación urbana.

En este sentido uno de los escenarios posibles se deriva del crecimiento de dichas comunidades aumentado su densidad en los años venideros, pasando de tipologías de ocupación urbanas a suburbanas. El desarrollo actual del casco urbano se extiende unas 60 hectáreas, considerando en esta cantidad los espacios dedicados a la viabilidad, los equipamientos y las áreas verdes.

Esto genera un valor de densidad poblacional actual de 422 habitantes por hectárea. Si se considera la superficie urbana representada solamente por las manzanas de uso residencial, esta se reduce a 44 hectáreas, y el valor de la densidad se eleva a 566 habitantes por hectárea. Suponiendo un índice habitacional de 6 habitantes por vivienda, tendríamos el valor teórico de 20 lotes por hectárea para la superficie total, y de 28 para la superficie neta en la que se incluyen infraestructuras y equipamientos.

A partir del promedio de población proyectado de 14,232 habitantes, se han formulado diferentes hipótesis considerando varias opciones de densidad urbana habitacional. Los resultados de requerimiento espacial van desde un mínimo de 19 hectáreas, hasta un máximo de 57 hectáreas. Se asume el promedio de estos valores, 40 hectáreas, como la proyección de requerimiento para el horizonte 2025.

Con este requerimiento se ha efectuado el ejercicio analítico de diseñar un escenario espacial de desarrollo urbano que se presenta en el Anexo I. Las directrices de la tendencia del desarrollo urbano son congruentes con los

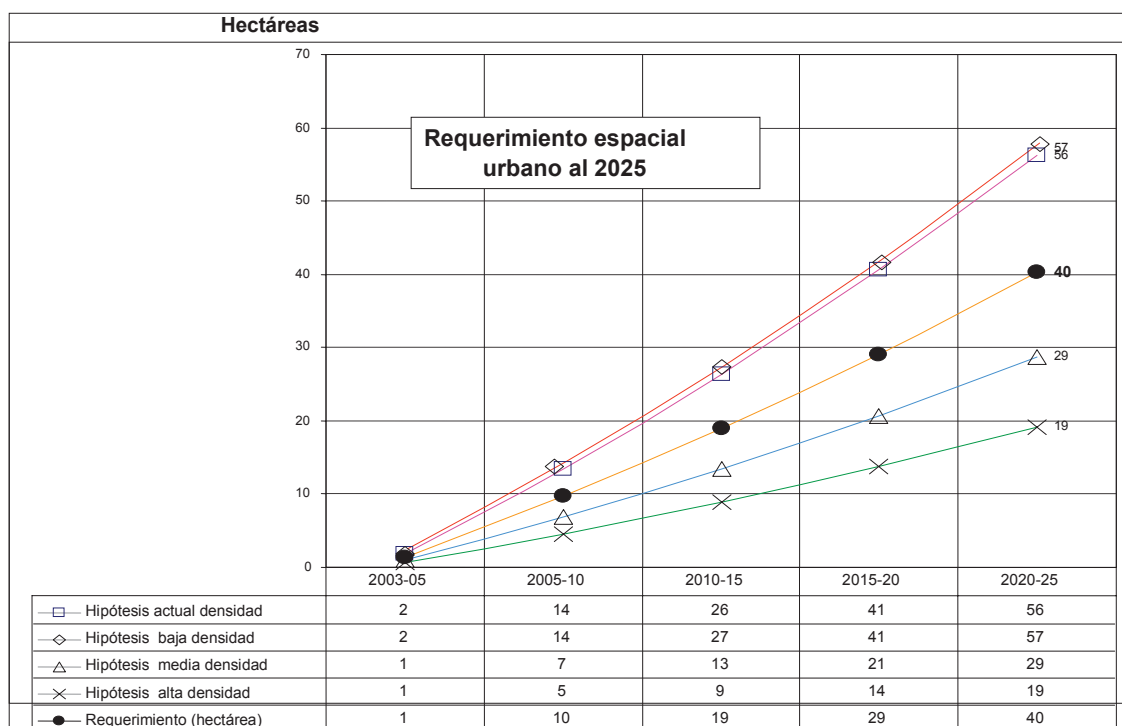
fenómenos identificados en el curso de los trabajos de grupo con los actores locales, que se han asociado a las informaciones y diagnósticos disponibles.

Cabe destacar que el escenario diseñado es meramente indicativo, ya que está basado en tendencias actualmente detectadas y en patrones históricos. Estos factores en cualquier momento pueden modificarse con la incorporación de nuevos elementos no previsible en la actualidad, como un cambio radical de las políticas territoriales o de las dinámicas locales¹⁰⁵.

Se recuerda que las tendencias actuales del crecimiento han sido identificadas para verificar la existencia de conflictos con las áreas amenazadas por fenómenos naturales. En presencia de conflictos se han propuesto usos alternativos de protección, o se han definido como áreas restringidas.

En ausencia de conflictos, los sectores en crecimiento han sido incorporados a las áreas de desarrollo urbano y suburbano.

Tabla I: Requerimiento espacial urbano al 2025.



¹⁰⁵ Consejo Nacional de la Vivienda (CNV-2005). Plan Nacional de Vivienda de la República de Nicaragua. (2005- 2025) Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR). Editorial EDISA.

CAPÍTULO V

ALTERNATIVAS DE FINANCIAMIENTO PARA EL SECTOR VIVIENDA Y EL ESTABLECIMIENTO DE POLÍTICAS PÚBLICAS

Las Entidades Auxiliares, son estructuras que se ubican fuera del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), pero certificadas por esta institución para intermediar recursos económicos destinados a subsidios orientados a la construcción de viviendas de interés social, de conformidad con las leyes vigentes.

Junto con los beneficiarios, definen el tipo de vivienda a construir, sus costos y formas de adquisición. También les corresponde formular y garantizar la ejecución, -en tiempo y forma- de los proyectos habitacionales en sus diversas modalidades, siempre que estos hayan recibido sus recursos económicos a través de subsidios.

El Gobierno actual, por medio del INVUR, contribuye con subsidios directos e indirectos, que unidos al ahorro, materiales o mano de obra de las familias beneficiarias, permite que se construyan casas para el pueblo nicaragüense.

Pueden solicitar su Certificación como Entidad Auxiliar -con apego a las leyes vigentes en materia de vivienda- las Alcaldías, Organismos No Gubernamentales, Urbanizadoras, Cooperativas y Bancos privados.

Estas entidades pueden ser públicas ya que se desarrollan con la población de pocos y bajos recursos y privadas, porque se desarrollan con la población de medios y altos recursos económicos.

Pero gracias a ellas, el Estado logra satisfacer parcialmente aquellos financiamientos que son los medios de los cuales dispone una familia para adquirir, construir o mejorar su vivienda, ya que se encuentra restringida por la limitada capacidad económica de los gobiernos y la alta demanda de hogares cada día.

V.1. FINANCIAMIENTO PÚBLICO

En Nicaragua no hay prácticamente evaluaciones en las experiencias de obtención de casas en proyectos de viviendas, aunque casi el 80% de los más pobres del país no han tenido la oportunidad de gozar de ello, ya que son familias de bajos ingresos con bajas capacidades de pago lo cual los lleva a seguir viviendo en casas con pisos de suelo, creando condiciones insalubres; por lo tanto los criterios de focalización de proyectos de viviendas se realizan para familias de bajos ingresos pero con capacidad de pago.

Es por eso que el Fondo de Población de las Naciones Unidas (FNUAP) dejó bien claro que:

“Sería mejor gastar estos fondos en programas dirigidos a mejorar los servicios de salud, nutrición y educación, que estos si están focalizados para los más pobres del país.¹⁰⁶”

Esto nos da la pauta de conocer, que mientras los estados nacionales se debaten por cual área es la más necesitada, donde todas necesitan de un aporte igualitario, el déficit habitacional sigue y seguirá aumentando cada día, cada año y cada siglo poniendo en riesgo a la población nicaragüense de caer cada vez más en esta enorme necesidad, de una vivienda digna y humanitaria.

Respecto a una planificación territorial y urbanística, en Nicaragua había un marco jurídico que definía exactamente las competencias y facultades sobre las decisiones de planificación territorial y urbana.

Una propuesta de Ley de Urbanismo, promovida entre otros por el Ministerio de Transporte e Infraestructura (MTI), estaba en curso de revisión por parte de un grupo de trabajo de expertos de diferentes instituciones y se esperaba la aprobación de la normativa en un corto plazo de tiempo¹⁰⁷.

En esta propuesta la planificación urbana se definía como un “proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio” y se realizaba a través del Plan de Desarrollo Urbano y del Plan Regulador Municipal. Se consideraba que la Ley definiría en detalle los criterios, procedimientos y alcances de estos planes.

Sin embargo, en el cuerpo jurídico vigente ya se encuentran establecidas las facultades de los Gobiernos Municipales para “la planificación, normación y control del uso del suelo y del desarrollo urbano, suburbano y rural”.

¹⁰⁶ FNUAP. Nicaragua. “Nicaragua Reporte de la Pobreza”. Volumen II. Pag.10.

¹⁰⁷ República de Nicaragua. Sistema Nacional de Prevención, Mitigación y Atención de Desastres (SINAPRED) secretaria ejecutiva. Plan de Zonificación Urbana en Función de las Amenazas Naturales. 21 de noviembre 2005.

En particular la Ley de Municipios¹⁰⁸ y sus reformas operadas con la Ley 261/1997, atribuye a los Municipios la función de control del desarrollo urbano y de los usos del suelo (Artículo 7, Numeral 5), aunque en coordinación con las otras instancias de planificación física y económica del Estado.

Esta atribución faculta a los gobiernos municipales para implementar planificaciones de tipo estratégico y de regulación física del uso del suelo urbano, aunque los instrumentos necesarios para ejecutar no sean todavía uniformes a nivel nacional.

Otra planificación fue la que se realizó por el Convenio INVUR- INATEC¹⁰⁹.

En el marco de la necesaria cooperación entre las instituciones del gobierno Judith Silva, presidenta Ejecutiva del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR) y Dámaso Vargas, en calidad de Director ejecutivo del Instituto Nacional Tecnológico (INATEC), tratan de asegurar en alguna medida la satisfacción de sus necesidades más sentidas.

El fin primordial es articular todos los esfuerzos posibles y sintetizar experiencias, para implementar y desarrollar un programa de asentamientos humanos, que incluya como prioridad entre sus componentes, la formación técnico-educativa de recursos humanos.

Desde que asumieron sus respectivas responsabilidades, ambos funcionarios del gobierno, visitaron todos y cada uno de los municipios, donde de viva voz de sus habitantes conocieron sus problemáticas, sus inquietudes, demandas y sobre todo las esperanzas que tienen en el gobierno para acabar con la pobreza.

Es de justicia destacar, que el pueblo, también expresa su disposición a colaborar en todo lo necesario para que unidos mujeres, hombres, adultos mayores, jóvenes y menores de edad tengamos la Nicaragua que deseamos.

La vivienda es una de las mayores demandas no satisfechas, pese a que existen organismos que han ayudado de diferentes maneras. Sin embargo, debe quedar claro, que muchas familias no poseen un pedazo de tierra donde se les ayude a construir una casa y esto solo puede solucionarse con la participación de todas y todos.

La vivienda digna en Nicaragua, ahora tiene un concepto real y objetivo, es un todo, es salud, educación, cultura, buena convivencia familiar y debe ser accesible, tanto en el aspecto estructural como económico, dar seguridad a sus habitantes, respetar el derecho que tienen las personas con capacidades diferentes y las costumbres de los pueblos originarios, por eso se necesita que el

¹⁰⁸ Ley 40 aprobada el 2 de julio de 1988 y publicada en La Gaceta Diario Oficial 155 del 17 de agosto de 1988.

¹⁰⁹ Escrito por OAIP-C. Lunes 26 de noviembre 2007. 00:00Am. www.invur.gob.ni/images/stories/file/INATEC-INVUR.pdf.

gobierno se exprese y decida, el tipo de vivienda que podemos tener pese a las dificultades y si nos esforzamos todos, un poco más.

Es por eso que los programas de inversiones públicas son instrumentos de planificación que están conformados por proyectos de pre inversión agrupados en tres sectores¹¹⁰:

- a. Infraestructura económica.
- b. Infraestructura social.
- c. Infraestructura productiva, clasificados en proyectos nuevos y de arrastres.

Este último se elabora anualmente con los proyectos que seleccionan las instituciones sectoriales en el marco de la política de inversión pública y así poder cumplir con los objetivos de resolver las necesidades de urbanización progresiva existente.

Por lo tanto, el programa es formulado por el Consejo Nacional de Vivienda, órgano asesor y consultivo del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR)¹¹¹ el que propone la elaboración y desarrollo de programas de viviendas en los diferentes organismos públicos y privados vinculados al sector¹¹², cuyo objetivo fundamental es contribuir con el ordenamiento del proceso de inversión pública en Nicaragua con el fin de lograr un uso más eficiente y oportuno de los recursos públicos dirigidos al sector.

Con ese fin el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), respaldan los esfuerzos que realiza dicho Consejo para mejorar las condiciones de vida de la población con créditos y asistencias técnicas asignadas a brindar disponibilidad de nuevas soluciones de habitaciones costo-eficientes y el mejoramiento de barrios.

También ofrecen financiamiento de programas de subsidios públicos sostenibles, que sean transparentes y focalizados para viviendas, cooperación técnica, diseños e implementación de reformas en el sector.

Dentro de las inversiones en el sector vivienda se encuentran los servicios básicos comunitarios como agua, energía, educación, salud, transporte, comunicaciones, asistencia social y recreación que de una u otra manera son parte del mejoramiento de las condiciones de subsistencia para la población.

Basándose en estos lineamientos las instituciones involucradas en el sector vivienda han realizado los siguientes programas:

¹¹⁰ Sánchez Rómulo. (2004). Equidad de integración social de las políticas públicas en Nicaragua. Edición I. Managua, Nicaragua.

¹¹¹ Arto.14. ley 677.

¹¹² Arto.18. inciso 1. Ley 677.

V.1.i. INVUR, MTI y PROTERRA.¹¹³

PROTERRA es la red internacional de transferencia de tecnología en el ámbito de la construcción con tierra entre países latinoamericanos y de la península ibérica que surgió en el mes de octubre del año 2001 como un Proyecto del CYTED.

No es una ONG y no cuenta con fondos propios para el desarrollo de su trabajo, todos sus participantes lo hacen en forma voluntaria, pero si cuenta con la riqueza investigativa y experiencia de todos sus participantes.

Está integrada por 24 países y 86 profesionales o instituciones que están ligados al trabajo de construcción con tierra y otros materiales alternativos. Cuenta con un estatuto y una coordinadora general con sede en Brasil.

Nicaragua forma parte de PROTERRA a través de la Arquitecta Dulce María Guillén, su coordinadora nacional, de otros profesionales en calidad de miembros y colaboradores del INVUR y la ONG Sofonías, en calidad de Institución amiga.

PROTERRA tiene como objetivo principal contribuir al desarrollo armónico y sostenible de la región iberoamericana mediante la colaboración y cooperación entre sus miembros y las instituciones a las cuales pertenecen y, mediante esta cooperación, potenciar la capacidad de desarrollo tecnológico en Iberoamérica en el tema Arquitectura y Construcción con Tierra, promoviendo la innovación en sus sistemas productivos y en sus estructuras de servicios sociales con el fin de mejorar la calidad de vida de sus ciudadanos.

Son objetivos específicos de PROTERRA el fomentar la integración de la Comunidad Científica y Tecnológica iberoamericana, la transferencia de conocimientos y técnicas y el intercambio de informaciones científicas y tecnológicas, promover la participación de sectores empresariales de los países iberoamericanos interesados en los procesos de innovación de la construcción con tierra buscando como transferir la riqueza de conocimientos y experiencias acumuladas, a todos los interesados en el tema mediante cursos, seminarios, mesas redondas, entre otros eventos.

Esta Red Iberoamericana se dedica a la arquitectura y construcción con tierra, con actuación en investigaciones y desarrollo, edificaciones, viviendas de interés social, y conservación y preservación del patrimonio.

Promueve la realización de proyectos demostrativos, libros, CD, seminarios, exposiciones y apoyo tecnológico y científico para la elaboración de normas y estudios de sismo resistencia de la arquitectura con tierra.

¹¹³ El Nuevo Diario. Reglamentar construcción de viviendas con tierra. Edición.9483. Domingo 7 de enero 2007. Managua, Nicaragua.

En Nicaragua la construcción con tierra cobra relevancia ya que el 20% de las viviendas se hacen en la actualidad con el sistema de adobe, concentrándose su uso en Nueva Segovia, Madriz y zonas rurales de Estelí y Jinotega donde se utiliza hasta en un 70%. A esto hay que sumar que el patrimonio arquitectónico nacional está construido mayoritariamente en tierra ya sea con adobe o con taquezal.

La Arquitecta Rita de Franco, Gerente General del INVUR en ese año expuso durante el evento que el adobe es ciertamente un sistema alternativo para Nicaragua y es una meta de esta entidad promover su uso para viviendas de interés social en el norte de Nicaragua, donde existe una cultura y práctica con este material ya que las casas hechas con el mismo, proporcionan un alto confort climático, tienen muy buena calidad y sobre todo son de más bajo costo, en comparación con las hechas de bloques de concreto.

Al respecto, ejemplificó que el INVUR mismo comprobó estas bondades ya que construyeron 43 viviendas de adobe en la comunidad de Sabana Grande, de Totogalpa Departamento de Madriz y hasta la fecha son las mejores casas que han construido.

Por su parte la Red PROTERRA, a través de su coordinadora en Nicaragua la Arquitecta Dulce María Guillén, expuso que el sistema de adobe es muy utilizado desde que los españoles lo trajeron al país y produjo la mayoría del patrimonio arquitectónico que se conserva en perfecto estado después de 500 años en Granada, León y muchas cabeceras departamentales y municipales de todo el país, debido a las buenas prácticas de diseño y de construcción.

Dijo, que si bien después del terremoto de 1972 se prohibió su uso en el Pacífico de Nicaragua, se mantuvo su uso generalizado en la zona Norte-Central, donde es además un elemento de identidad cultural, pero por desdicha aquí el sistema evolucionó y sufrió cambios en detrimento de su calidad, de tal manera que el adobe colonial cambió por la necesidad de hacerlo cada vez más barato y por la penetración de nuevos materiales (más caros), que ha inducido a la idea de usarlo provisionalmente, de mezclarlo o de tratar de asemejarlo al bloque de concreto, debilitándolo como sistema y en su estructura haciendo que muchas casas actuales fallen ante las lluvias, huracanes y temblores.

Destacó que también han contribuido a la depreciación del adobe, la exclusión de su estudio en los programas universitarios y técnicos, provocando el desconocimiento y menosprecio por parte de los y las profesionales de la arquitectura y la ingeniería, de los maestros de obras y de los albañiles e incluso de los mismo usuarios, dándole el golpe de gracia a este desprecio, el hecho de que erróneamente se le ha quitado valor como bien inmueble, generándose múltiples mitos negativos alrededor del adobe, este adobe degradado ha presentado su factura en múltiples ocasiones en nuestro país, sobre todo durante el huracán Mitch, cuando hubieron muchas pérdidas de viviendas de adobe por estar mal construidas y en lugares de alto riesgo.

Por lo anterior PROTERRA planteó la necesidad de trabajar en el mejoramiento de las prácticas constructivas para hacer de estas viviendas edificaciones seguras y bellas, esfuerzo que se llevará a cabo a través del trabajo de reglamentación de la construcción con tierra que impulsará el MTI en los años próximos contando con la colaboración de PROTERRA y el INVUR.

Con el tema: “Las viviendas de adobe son una alternativa para disminuir el déficit habitacional en Nicaragua” el día 11 y 12 de diciembre del 2007 se llevó a cabo el primer Seminario “La Construcción con Tierra en Nicaragua y la Necesidad de una Reglamentación” auspiciado por el INVUR y apoyado técnicamente por PROTERRA.

Esto con el objetivo de iniciar un proceso para hacer más seguro y digno los sistemas de construcción con tierra existentes en nuestro país y para apoyar el trabajo estableciendo normas de diseño y de construcción impulsada por el MTI.

PROTERRA promovió para este seminario la participación de especialistas como el Ingeniero Julio Vargas Newman que llegó desde Perú, quien es posiblemente el mayor responsable por la reglamentación de la construcción con adobe en aquel país y un gran investigador y estudioso del tema en la Pontificia Universidad Católica del Perú, para transmitir su vasta experiencia en diseño seguro del adobe y en normativas para su construcción, quien dio a conocer los avances de la constante investigación y propuestas que se hacen en su país para hacer de estos sistemas propuestas seguras para las personas.

La Arquitecta Guillén indicó que una vez reglamentada la construcción con adobe y otros sistemas de tierra se podrá lograr una mejor conservación del patrimonio arquitectónico que hasta la fecha es intervenido inapropiadamente en la mayoría de los casos y se podrán realizar edificaciones contemporáneas de muy alta calidad, seguridad y mejores costos tal como lo demuestran proyectos realizados en el Norte de Nicaragua por el INVUR o por el Centro de Desarrollo del Adobe donde han construido prototipos de viviendas campesinas.

El Ingeniero Clemente Balmaceda, Director General de Normas de Construcción y Desarrollo Urbano del MTI, expuso en el Seminario, que la realidad de amenazas naturales y los riesgos provocados por los malos asentamientos en nuestro país exigen abordar prontamente el tema de la normativa para la construcción con tierra, incluyendo la conservación adecuada del patrimonio arquitectónico y la construcción nueva, a fin de que este sistema se haga con seguridad y se tenga un marco legal de apoyo para el impulso de programas sociales de vivienda de parte del gobierno.

En la clausura del evento, el Doctor Adolfo Chamorro, Presidente director del INVUR destacó que este Seminario ha sido un primer paso firme para avanzar en la reglamentación de la construcción con tierra, que es una alternativa para reducir el déficit habitacional, pues destacaron los compromisos del MTI para trabajar en

el reglamento durante el año 2007 y 2008 y de PROTERRA para dar el respaldo técnico a este esfuerzo.

V.1.ii. INVUR: un proyecto para otorgar 10,850 subsidios¹¹⁴.
Aún no hay señales de las promesas de Chávez de 200 mil casas.

Siendo que el gobierno no tiene proyectos propios (pese a las promesas de Venezuela e Irán en materia de construcción de miles de viviendas), el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural, (INVUR), se apresta a manejar un programa de vivienda social financiado con un préstamo del BID por US\$15 millones de dólares.

Esos recursos se usan para otorgar unos 9,300 subsidios que se concentran en familias con ingresos bajos de la misma manera que en la primera fase del proyecto que se emplearon 22,5 millones de dólares, para entregar subsidios a 10,850 familias de bajos ingresos y a 1,750 familias de ingresos moderados.

El programa, que está siendo impulsado por el Instituto de Vivienda Urbana y Rural (INVUR), concentra sus recursos en familias pobres para ayudarlas a comprar viviendas nuevas o mejorar las actuales.

El programa se ejecuta en todos los departamentos y regiones de Nicaragua, con la participación de municipios y ONG'S que ayudan a difundir el programa y a procesar los pedidos de subsidios de familias de bajos ingresos.

Durante la segunda fase se espera beneficiar a unas 9.300 familias con subsidios para vivienda nueva o para mejorar la actual vivienda propia. El programa seguirá apoyando la legalización de lotes y el fortalecimiento del INVUR. Asimismo, proveerá ayuda financiera y capacitación técnica a los municipios y ONG'S participantes.

Se espera que el programa ayude a movilizar alrededor de US\$11,5 millones de dólares en créditos para la vivienda. Los recursos de contrapartida del gobierno ascenderán a 1,5 millones de dólares. Las familias beneficiarias aportarían alrededor de 1,8 millones de dólares en mano de obra.

¹¹⁴ Semanario de información y análisis político. Año 12. Edición 571. Del 10 al 16 de febrero del 2008.

V.1.iii. Encuentro de Alcaldías en Matagalpa¹¹⁵. Holanda y Centro de Proyectos de Desarrollo Local. (CEPRODEL).

Dentro del proyecto en marcha para construir un millar de viviendas de interés social por parte de Ceprodel, con financiamiento de la red de ciudades holandesas hermanadas con ciudades de Nicaragua, más de medio centenar de delegados de las doce municipalidades beneficiadas con un promedio de cien casas cada una, se reunieron en Matagalpa, donde debatieron ampliamente las estrategias para el financiamiento de la vivienda popular en Nicaragua.

Dentro del seminario, los delegados escucharon las ponencias del Consejo Nacional de Hermanamiento Holanda-Nicaragua, en la voz de su director ejecutivo, Licenciado Erwing de Castilla; de la Arquitecta Alba Medrano, directora de Cooperación Externa del INVUR, del director ejecutivo de Ceprodel, Licenciado Miguel González Solórzano, del Arquitecto Antonio Belli del ONG INDES, del Especialista Dagoberto Rivera, y del alcalde de Matagalpa, Ingeniero Zadrach Zeledón, quien ofreció las palabras de bienvenida.

Paralelamente, en el auditorio de la alcaldía septentrional, los alcaldes de los municipios hermanados con ciudades de Holanda sostuvieron una reunión informativa y deliberativa sobre el programa de “Generación de Empleos y Oportunidades de Negocios” que ejecutan Ceprodel y el Movimiento Comunal Nicaragüense.

Durante el seminario se puso de relieve la importancia de potenciar, es decir, de aprovechar al máximo los recursos personales y de gestión en ayuda mutua para la construcción de viviendas y comunidades, así como los recursos locales, como las capacidades constructivas de las alcaldías y del propio gobierno central.

También los recursos crediticios que se ofrecen en condiciones “amigables”, y el uso de circuitos financieros internacionales que están siempre dispuestos a respaldar los buenos proyectos y las buenas trayectorias de pago.

Consecuentemente con la necesidad de aprovechar los recursos constructivos locales de cada municipio, los delegados al seminario visitaron el sábado 29 de agosto del 2009 el plantel de la empresa municipal EDSMAT, que desde el año 2002 produce materiales de construcción y objetos de madera de excelente calidad con precios competitivos, mientras destina el 50 por ciento de sus utilidades para seguir creciendo, y el 50 por ciento restante lo dedica para financiar obras públicas a través de la Alcaldía.

Durante el primer día del seminario, el viernes 28 de agosto del 2009, el Arquitecto Antonio Belli de INDES y su colega Octavio Tapia, expusieron sus concepciones

¹¹⁵ El Nuevo Diario. Debaten financiamiento para viviendas sociales. Edición 8987. Domingo 12 de septiembre 2009.

urbanísticas sobre el crecimiento urbano centrado, no en la aglomeración de viviendas, sino en la conformación de unidades barriales básicas donde se reduzca al mínimo el espacio privado, y se desplieguen al máximo los espacios públicos de encuentro y vida al aire libre.

V.1.iv. Organización “Un techo para mi país; Nicaragua”¹¹⁶.

Un techo para mi país es una organización latinoamericana liderada por jóvenes universitarios que luchan por la erradicación de la extrema pobreza, a través de la construcción de viviendas de emergencia y trabajo comunitario.

Su visión es una Latinoamérica sin extrema pobreza, donde ninguna familia tenga que vivir en condiciones de riesgo y vulnerabilidad. Es por ello que miles de voluntarios en catorce países, trabajan junto a familias marginadas en los asentamientos para construir junto con ellas, una vivienda más digna.

Más de la mitad de los voluntarios son estudiantes de la Universidad Centroamericana UCA la cual han brindado su colaboración para promover y divulgar el trabajo social, ya que la universidad es un espacio formativo para llegar a ser profesionales exitosos.

Sin embargo también se cree que esto no se puede lograr solo desde las aulas de clases, sino que se tiene que ir más allá; tenemos que conocer la realidad de miles de familias que no tuvieron oportunidades y hoy en día viven en extrema pobreza. Interactuando con esta realidad vamos a ser capaces de incidir en el desarrollo de nuestro país.

Un techo para mi país llegó a Nicaragua hace diez meses. Hasta ahora se han construido 39 viviendas de emergencia en cuatro asentamientos diferentes del Departamento de Managua: Laureles Sur, 30 de mayo, Milagro de Dios y Los Martínez. Las siguientes construcciones serán en los departamentos de León y Chinandega, donde se construirán 35 viviendas más.

Estos resultados son posibles gracias a los 380 voluntarios universitarios que conscientes de la necesidad de hacer algo por los sectores económicos más desposeídos, han dedicado su tiempo y su esfuerzo físico para ayudar a estas personas.

Se considera que a pesar de ser un reto grande, contar con esta cantidad de voluntarios, no es imposible de lograr, ya que en tan poco tiempo, se ha demostrado mucho potencial para aportar a la erradicación de la extrema pobreza en nuestro país.

¹¹⁶ Marcela Puzzi, estudiante de cuarto año de Psicología y voluntaria de la Organización un Techo para mi país”. Ucagenda. Edición 12, año 9. Universidad Centroamericana (UCA).

En este proyecto también participaron Empresas como Chevron Caribbean que colaboró con su promoción “Texaco con Techron y Construye Hogares pretendiendo contribuir a la construcción de viviendas para las familias pobres necesitadas del país¹¹⁷.

Anna Vargas, Gerente General de Chevron Caribbean, explicó que la promoción consiste en destinar a dicha fundación, la cantidad de C\$0.20 centavos de córdobas por cada galón de combustible de Texaco que se venda¹¹⁸.

Los clientes que consuman en estas gasolineras a nivel nacional serán el motor indispensable para cumplir esta meta que es construir 40 viviendas, para lo cual se requiere aproximadamente de un millón doscientos mil córdobas.

También los voluntarios del proyecto en el occidente de las comunidades de Día y Roger Deshòn en León y el Espabel en Chinandega, fueron escogidas para la construcción de 30 viviendas por el programa¹¹⁹.

La selección de las comunidades fue por su alto nivel de pobreza y las casas que tienen los pobladores no cuentan con las condiciones mínimas para vivir en ellas.

La construcción de las viviendas inició el pasado 26 de marzo y concluye el 5 de abril. Las casas son 100% madera y participan tanto los voluntarios como los dueños de la casa.

“La meta es de construir 400 viviendas todo este año, hasta ahora se ha logrado trabajar el 37.7% con la colaboración de “Construye con tu Empresa”, que consiste en donar el dinero para la construcción de viviendas. Además un porcentaje de las edificaciones de las viviendas han sido construidas por los mismos empleados de las empresas”. Comentó Carol Solórzano, directora de comunicación del proyecto.

Todos estos programas y proyectos realizados por el Estado han tenido como propósito mejorar el nivel de vida de las familias que tenían la necesidad de una vivienda con buenas condiciones tanto cualitativas como cuantitativas.

Por ello es que en la elaboración de programas habitacionales se contempla la realización de numerosos proyectos a implementarse en las regiones más pobres de nuestro país, buscando mejorar una serie de indicadores de desarrollo humano como: la tasa neta de escolarización, cobertura institucional de los partos, de vacunas, agua potable y saneamiento, acceso a los medios de planificación familiar, desnutrición infantil, entre otros servicios básicos necesarios e incondicionales para un buen desarrollo de la sociedad.

¹¹⁷ El Nuevo Diario. Ayuda a Texaco a regalar un hogar a familias pobres. Lunes 19 de octubre de 2009. Pág. 10B.

¹¹⁸ Ídem. Pag.10B.

¹¹⁹ Periódico Hoy. Año 6.numero 2474. Occidente con Techo. Miércoles 31 de marzo de 2010. Pag.3.

Debido a la situación actual del gobierno y las entidades auxiliares, se debe de trabajar en conjunto con el sector privado para que unidos logren de alguna manera reducir las necesidades de los pobladores que día a día se incrementa.

V.2 FINANCIAMIENTO PRIVADO

Es derecho de toda persona acceder a cualquier programa o proyecto habitacional que el Estado y el Sector Privado desarrollen, dando prioridad a las familias en condiciones de vulnerabilidad sin exclusión social¹²⁰.

El financiamiento privado igual que el público constituyen la base sobre la cual se sustenta el desarrollo económico y social del país, correspondiendo al Estado crear un rol activo de proyectos y programas de inversiones públicas y privadas propicias para incentivar la disminución del déficit habitacional.

V.2.i Construidas por capital privado, actualmente existen las siguientes urbanizaciones

- ✓ Urbanizaciones Valles de Sandino y Jardines del Rosario¹²¹. Su ubicación se encuentra en el KM 14 ½ Carretera Nueva León, contiguo a Sacos MACEN.

Las casas son de diferentes modelos los cuales varían su valor y características como por ejemplo:

a. Modelo Margarita:

Área de lote promedio: 213 vrs². Área de construcción: 43.73 mts². Valor de la vivienda: US\$18,500 dólares. Prima: 10%. Reservación: US\$100 dólares. Monto a financiar: US\$90%. Cuota aproximada: US\$152.40 dólares mensuales.

b. Modelo Tulipán:

Área de lote promedio: 213 vrs². Área de construcción: 60.00 mts². Valor de la vivienda: US\$27,500 dólares. Prima: 10%. Reservación: US\$100 dólares. Monto a financiar: US\$90%. Cuota aproximada: US\$260.40 dólares.

V.2.ii. Otros proyectos realizados por las Empresas Privadas con viviendas de tipo Residencial están:

¹²⁰ Arto.5 ley 677.

¹²¹ Hernández Cony. Asesor de ventas. Inmobiliaria Mediterránea S.A. imsaventas@cablenet.com.ni. Managua, Nicaragua.

1. Palmetto¹²², complejo residencial ubicado en el kilometro 15.5 de la carretera Masaya-Managua. Cuenta con 190 lotes que oscilan entre 341 vrs² y 997vrs² y un área de construcción desde 86m² hasta 126m². Con un valor de inversión desde US\$49,950.00 dólares.
2. Urbanización Valle Santa Rosa¹²³, ubicado en el kilometro 3 ½ al oeste del empalme de la cuesta El Plomo, Ciudad Sandino, Managua. Cuenta con lotes de 227 vrs² y un área de construcción desde 48m² hasta 60m². Con un valor de inversión desde US\$19,900.00 dólares.
3. Urbanización Altos de la Sabana¹²⁴ residencial ubicado en Pista a Sabana Grande de la Kola Shaler, 150 mts arriba. Cuenta con 228 lotes con 227 vrs² y un área de construcción desde 36m² hasta 59.75m². Con un valor de inversión desde US\$22,100.00 dólares.
4. Prados de San Jerónimo¹²⁵, residencial ubicado en Masaya, de la INCA 2.7 Km hacia Tisma. Cuenta con 614 lotes de 200vrs² y un área de construcción de 41mts². Con un valor de inversión de US\$16,500.00 dólares.
5. Planes del Doral¹²⁶ residencial ubicado del Mercado Mayoreo, 300mts al este, en Managua. Cuenta con 192 lotes de 191.49 vrs² y un área de construcción de 41mts². Con un valor de inversión de US\$22,900.00 dólares.

Para la obtención de estos residenciales se deberá cumplir con varios requisitos financieros los cuales son¹²⁷:

1. Ser mayores de 21 años.
2. Tener un año de estabilidad laboral.
3. Se necesita recibir por lo menos un salario fijo mensual de C\$10,000 córdobas netos o sea US\$500 (Quinientos dólares) mensuales.
4. Tener o abrir cuenta bancaria.
5. Obtener aval bancario tanto el deudor como el fiador.

¹²² Proyecto URBYCON. www.urbycon.net. del día 21 de marzo del 2010.

¹²³ Paiz Karla Vanessa. Vendedor autorizado. www.vallesantarosa.com.

¹²⁴ BICASA. Miembros de la Cámara de Urbanizadores de Nicaragua. CADUR. ventas@bicasa.com.ni. Del día 21 de marzo del 2010.

¹²⁵ Grupo Sooner. www.gruposooner.com. Del día 21 de marzo del 2010.

¹²⁶ Ídem. Del día 22 de marzo 2010.

¹²⁷ www.bac.net, www.bdfnet.com, www.banpro.com.ni. Del día 12 de marzo 2010.

6. Aceptar cláusulas que exigen los bancos para el financiamiento de viviendas los cuales son: Banco de América Central BAC, Banco de Finanzas BDF y Banco de la Producción BANPRO.
7. Aceptar la tasa de interés fija del 8%.

Todos estos proyectos realizados por la empresa privada son destinados a familias de ingresos medios-altos y altos las que forman un 20% de los habitantes de nuestro país, o sea que son pocas, lamentablemente, las oportunidades que la mayoría de los nicaragüenses tienen para adquirir dichas propiedades. Económicamente no son convenientes para personas de escasos recursos.

Las oportunidades y facilidades son limitadas y la fuerte demanda de nuevas y mejores viviendas sigue aumentando.

V.3 ESTABLECIMIENTO DE POLÍTICAS PÚBLICAS

V.3.i. Para una buena alternativa habitacional primeramente el INVUR como órgano central y promotor del fortalecimiento del sector en su totalidad debería:¹²⁸

i. Elaborar la política nacional de vivienda necesaria para procurar el cumplimiento del derecho constitucional de tener una vivienda digna, fomentar las condiciones de dignidad, habitabilidad, seguridad y adecuación de las viviendas, que incorpore medidas de fomento público en coordinación con las municipalidades.

ii. Coordinar con otras instituciones públicas y privadas vinculadas al sector vivienda, los programas de construcción y mejoras de viviendas de interés social ejecutados con fondos estatales que deberán incluir la dotación y calidad de los servicios básicos y de infraestructura comunal.

iii. Promover e impulsar todos los programas de construcción y mejoramiento de viviendas en el país, incluyendo las facilidades de comercialización masiva de materiales de construcción en general a precios accesibles a los sectores populares.

iv. Fomentar el ahorro, la inversión nacional y extranjera en el campo habitacional, estimular el funcionamiento de eficientes y sólidos mecanismos de crédito de corto y largo plazo.

Pero con respecto a la grave situación de no tener una norma amplia, exacta y que rija legalmente el área de viviendas, es de capital importancia que se elabore una ley especial que presente nuevos procedimientos, derechos y alternativas que

¹²⁸ Bra. Reyes Eva Margarita. (2010). Alternativas para un mejor control habitacional.

brinden novedosas oportunidades y facilidades a las familias de clases bajas económicamente hablando¹²⁹.

Esta nueva ley podría establecer: los bancos de tierras detallando su legalidad, los bancos de materiales, estos vendidos al crédito y a menor costo, brindar asesoramiento técnico en construcción e impulsar verdaderamente la autoconstrucción.

V.3.ii. Para elaborar políticas se deberá de ubicar dentro de lineamientos factibles que puedan llevarse a cabo por el Estado y tomar aspectos tales como¹³⁰:

- ✓ Fomentar las condiciones de dignidad, habitabilidad y seguridad de la vivienda.
- ✓ Incorporar medidas de fomento público de manera que las regiones o municipalidades en donde se realicen inversiones prioritarias deben de tener un alto potencial económico.
- ✓ Coordinar con las entidades estatales respectivas para que dentro de las zonas de desarrollo de vivienda se procure que existan los componentes socio-económicos y de infraestructura que minimicen la demanda adicional de servicios públicos.

V.3.iii. Tareas pendientes que podrán constituir un hábitat saludable y beneficioso para sus pobladores¹³¹:

A corto plazo haciendo lo siguiente:

- ✓ Escoger lugar adecuado para el área de escuelas, zonas industriales y campos deportivos.
- ✓ Fomentar capacitaciones laborales y actividades que generen empleo.
- ✓ Priorizar construcciones de sub-estaciones policiales y centros de salud.
- ✓ Manejo adecuado de la basura.
- ✓ Priorizar construcciones de puentes vehiculares.

¹²⁹ Vega Basurto Raúl. (agosto 2001). Una nueva vida...respuesta ante la adversidad. ALMA. Nicaragua. Pag.41.

¹³⁰ Reyes Eva. Alternativas de políticas de viviendas.

¹³¹ Ídem. Pág. 42.

A mediano y largo plazo:

- ✓ Sistema de drenaje sanitario.
- ✓ Mejorar el tratamiento de las aguas servidas.
- ✓ Conformación de calles.
- ✓ Construcción de cunetas y andenes.
- ✓ Sistema de drenaje pluvial.
- ✓ Terminar instalaciones de parques.

V.3.iv. Sugerencias requeridas para mejorar el desempeño de futuros asentamientos y a la atención del déficit de vivienda¹³²:

iv.1. Definir los roles de las instituciones de los gobiernos central y local, en cuanto a cartografía, titulación y normas relacionadas con la vivienda.

iv.2. Incidir en dimensiones del lote y de vivienda, diseños, modelos y materiales de construcción (de bajo costo) para la vivienda, también base y ampliaciones que pudiera realizar en un futuro el usuario.

iv.3. Asegurar que los títulos de propiedad sean extendidos preferencialmente a nombre de la mujer, para darle mayor protección social a la familia, previa investigación de tenencia de otros bienes inmuebles en cualquier área del territorio nacional. Definir el procedimiento en el caso que el beneficiario sea menor de edad.

iv.4. Reglamentar un contrato social que defina la modalidad de auto-construcción, establecer derechos y deberes de los participantes, precisar los roles de los beneficiarios, promotores sociales, equipos técnicos y cooperantes.

iv.5. Normar sistemas de fondos revolventes, definir criterios para cuantificar el valor de la mano de obra en la autoconstrucción de viviendas y otros parámetros para valorar la propiedad.

¹³² Ídem.

iv.6. Precisar opciones de cobro a largo plazo, definir formas de organización comunitaria para administrar tales fondos en mejoras urbanísticas y desarrollo económico.

iv.7. Establecer normas que prohíban la enajenación de la vivienda recibida por un periodo de veinte años o hasta que el menor hijo alcance la mayoría de edad especificando la alternativa que lleve mas años, según el caso.

iv.8. Establecer mecanismos y normas para la coordinación institucional entre organismos del Estado, posibilitar la coordinación directa de los gobiernos municipales con entidades de cooperación externa y las expresiones organizadas de la sociedad civil. Los gobiernos municipales deben asumir su rol como responsable del desarrollo de los habitantes de su territorio.

iv.9. Reforzar la estructura organizacional del gobierno municipal, racionalizando el uso de recursos de materiales y humanos que existen dentro de las alcaldías. La prevención, mitigación, reconstrucción y rehabilitación en caso de desastres va de la mano con la planificación de desarrollo.

iv.10. Desarrollar en el plan general de desarrollo municipal, el proyecto estratégico de asentamientos humanos espontáneos. De esta manera, nos aseguramos que los diversos actores sociales que participan desde la fase de formulación y planteamiento, actúen posteriormente en la ejecución de proyectos de acuerdo a sus recursos y competencias.

iv.11. El gobierno municipal de cada región debe facilitar, coordinar e integrar esfuerzos para evitar acciones traslapadas o desfasadas y el consiguiente desgaste humano. Es importante evitar la frustración que sienten los beneficiados cuando perciben fallas en la organización y programación de actividades por parte de los gobiernos municipales y sus socios estratégicos.

iv.12. Enfatizar la necesidad de organizar y capacitar a la población. Identificar líderes sin discriminación por razones de raza, credo, sexo o filiaciones políticas. Integrar a la población en el proceso de desarrollo de su propia comunidad.

iv.13. Conformar un comité consultivo para el desarrollo de asentamientos humanos ya existentes en el que haya por lo menos un representante por cada línea temática de acción. Este comité debe conocer la totalidad de la problemática y más importante aún dirigir la ejecución de los proyectos. Las instituciones y organismos cooperantes participaran en sub- comités por área de competencia.

V.3.iv. En busca de sostenibilidad a las formas sociales de producción de vivienda

Una atención más efectiva y sostenida en materia habitacional a los sectores de menores ingresos, tiene que enmarcarse en una estrategia de desarrollo nacional.¹³³ Ante la prioridad que plantea un alivio a la deuda externa, el gobierno discute con la sociedad civil y los donantes una estrategia para la reducción de la pobreza¹³⁴.

Esta iniciativa no sería completa si no se aborda la gestión planificada de la vivienda, ya que una vivienda digna, adecuadamente construida y ubicada en un lugar seguro es una de las condiciones indispensables para prevenir desastres.

Es por eso que en la propuesta de la sociedad civil frente a los desafíos nacionales y en especial frente a la estrategia de reducción de la pobreza se recogen propuestas de foros y discusiones que organizaciones dentro de la sociedad como el organismo llamado La Nicaragua que queremos construir, han venido planteando para enfrentar la problemática de la vivienda de los sectores de menores ingresos, propuestas o lineamientos básicos tales como:

- a) La formulación de políticas y planes para abatir el déficit habitacional de los sectores de menores ingresos.
- b) Desarrollo de programas sustantivos para la consolidación de asentamientos existentes y desarrollo de nuevos asentamientos ya urbanizados.
- c) Reconocimiento del papel del sector social en especial de los autoconstructores y creación de mecanismos e instrumentos para que la población organizada obtenga tierra urbanizada, financiamiento y asistencia técnica para producir y mejorar su vivienda.
- d) Promoción de la formas sociales de producción de vivienda y declararla actividad económica priorizada, fomentando su crecimiento y desarrollo.
- e) Desarrollo de mecanismos e instrumentos fiscales y financieros, de fomento, incorporando subsidio focalizado y distribuido de forma inversamente proporcional a los ingresos familiares.
- f) Fomento de los procesos participativos de gestión habitacional en el nivel comunitario, local y sectorial con el involucramiento activo de todos

¹³³ Jornada Nacional. La Vivienda Digna. Pág. 20.

¹³⁴ El Nuevo Diario. Plantan nueva semilla de un gran desarrollo urbano. Edición del 20 de julio 2006.

los actores sociales relacionados: organizaciones comunitarias, organizaciones sociales y de iglesias, sector privado, gobiernos locales, gobiernos central, y organismos de cooperación internacional.

- g) La creación de un marco jurídico y normativo pertinente que apruebe y fije parámetros de vivienda digna y asigne recursos de tierra, tecnología y financiamiento para el desarrollo del sector.
- h) Someter a consulta ciudadana todos los eventos por hacer del Fondo Social de Vivienda (FOSOV) que promueve el Instituto de Vivienda Urbana y Rural (INVUR).
- i) Vincular la atención habitacional a la promoción de actividades económicas de generación de ingresos y a la atención de otros problemas sociales que permitan dar una asistencia integral a los sectores en pobreza.

Nuestro país cuenta con altos índices de pobreza, (el 66% de la población se encuentra en esa situación)¹³⁵ y requiere de soluciones urgentes que ayuden a combatir la pobreza y a mejorar el nivel de vida de la población.

Una vez identificados los déficit de viviendas por sector, municipio, departamento, etc, se debería proceder a identificar las áreas posibles para que sirva de asentamiento a la población; estas deberán tener accesibilidad para el transporte y como mínimo se debe dotar del servicio básico de energía eléctrica y de agua potable, ya sea por lote o comunal.

Cualquier sistema constructivo que incremente la construcción de vivienda deberá ser bienvenido, ya que estará ayudando a disminuir el déficit que existe actualmente en el país.

El sistema más formal que existe en Nicaragua para la construcción de muros de viviendas es el de mampostería de bloques, ya sea confinada o reforzada¹³⁶.

Existen la experiencia y la tecnología necesarias para la fabricación de los bloques, es a las fábricas a las que hay que exigirles un adecuado control de calidad para que las viviendas construidas con este sistema cuenten con los niveles de seguridad adecuados.

Se debe considerar que el sistema debe promoverse, tanto de la producción industrial de bloques como de la construcción misma de viviendas a través de escuelas, universidades, organismos y alcaldías, dependiendo del sector del país en donde se quiera realizar un determinado estudio o potencial proyecto de construcción.

¹³⁵ Jornada nacional La Vivienda Digna. Pág. 27.

¹³⁶ Gonella Alberto Bernal. Pág. 64.

Además este sistema permite la producción industrial de bloques que genera empleos permanentes y la demanda de mano de obra, durante la construcción, es más elevada con relación a los sistemas prefabricados.

La actividad de la construcción en general y la de viviendas en lo particular tienen doble efecto debido a que por un lado mejorarán la oportunidad para que la población pueda optar por una vivienda digna y por otro lado, la actividad es alta generadora de empleos.

En los últimos cinco años la actividad de la construcción ha venido experimentando una incidencia sostenida de crecimiento no menor del 10% anual; sin embargo, según las expectativas para el presente año será muy difícil mantener ese comportamiento dado que las perspectivas de crecimiento del país en términos generales son de apenas entre el 1 y el 2%¹³⁷.

Dentro del marco de nuestra actividad constructora se pueden mencionar tres aspectos que pueden ayudar a mejorar el acceso de los nicaragüenses a tener su propia vivienda en condiciones dignas:

- ⇒ Desarrollar proyectos de urbanización popular a nivel de lotes. Esto sería una alternativa para aquellas familias que no disponen de recursos para adquirir una vivienda pero podrían acceder a un lote urbanizado como una primera fase, para que en un futuro puedan construir su casa. (Política complementaria a la prohibición de todo tipo de toma de tierras o creación de asentamientos urbanos).
- ⇒ Promover una política de estímulo para desarrollar proyectos de construcción de viviendas de interés social. Esto necesariamente requiere del apoyo gubernamental para liberar de cargas impositivas este tipo de proyectos y para promover la inversión en una actividad típicamente de largo plazo.
- ⇒ Promover el desarrollo de instrumentos financieros que permitan disponer de recursos de largo plazo que puedan ser dirigidos al sector construcción de viviendas. En este campo se requiere que entren a funcionar algunas opciones como por ejemplo:
 - Los fondos de entidades multilaterales internacionales. Recursos que deben pasar a funcionar de manera directa y democrática a disposición del mercado inversionista del país para una mayor

¹³⁷ Ídem. Pág.64.

agilización de programas tanto en el desarrollo físico de la vivienda, como en el movimiento de recursos financieros.

- Mercado secundario de hipotecas. Que podría ser a través de la creación de instituciones privadas especializadas en la emisión de bonos o cédulas hipotecarias que podrían dar liquidez mediante el mercado de valores secundario a la cartera hipotecaria.

Para finalizar, en Nicaragua lamentablemente no existen políticas claras de poblamiento vinculadas a alguna actividad económica.

Esto da como resultado la ausencia de estrategias en la economía y en aquellas ramas que dependen de lo agrícola, lo pecuario y forestal, las cuales tienen que basarse en un correcto ordenamiento territorial de las actividades de producción, distribución y consumo, en armonía con los espectros de uso, por las vocaciones de suelo, así como en la identificación de las áreas vulnerables por ser propensas al impacto de los fenómenos naturales y precisión en la distribución de la población.

Así, un mapeo de las áreas de alta producción permitiría orientar con mucha seguridad las inversiones y elevar la capacidad local al consolidar las áreas en desarrollo o levantar las áreas deprimidas que, por encontrarse en esa situación, obligan a la población a emigrar a las zonas urbanas.

Trazar pistas para la canalización de los productos a los mercados nacionales e internacionales, proyectos sostenidos de generación de energía de bajo costo, captación de agua para riego y en fin, la integración del área agrícola con el área industrial para generar empleos que contribuyan a mejorar las condiciones sociales de vida de la población, que permitan desarrollar programas de vivienda insertos en un plan integral de una región determinada y articulada con el resto del país al reiniciar los planes de descentralización de la gestión administrativa y de recursos financieros.

CONCLUSIONES

- 1) El déficit habitacional en Nicaragua se ha incrementado durante los últimos treinta años, perjudicando a la población más vulnerable, que en nuestro país es la mayoría (65%), la cual no tiene ingresos suficientes para adquirir una vivienda adecuada, factor que ha incidido en el deterioro de sus condiciones de vida que son de extrema pobreza, por eso es necesario y urgente que el INVUR desarrolle políticas para el sector que se ejecuten de forma adecuada.
- 2) Aunque el sector vivienda se encuentra sustentado en un marco jurídico e institucional (Ley 677, Ley Especial de acceso a la vivienda de interés social) con el propósito de reducir el déficit habitacional, el cual se incrementa día a día, la carencia de políticas acordes con la realidad no permite la mejoría en el sector, debido a ese factor gran parte de la población no puede optar a los pocos programas que el gobierno y otras instituciones privadas (ONG) proponen como solución al problema existente de habitabilidad.
- 3) Para poder reducir el déficit de viviendas, el gobierno debe crear políticas que tiendan a mejorar las condiciones sociales de vida, incentivando a los sectores productivos, creando nuevas fuentes de empleo, estimulando las exportaciones, disminuyendo o eliminando las importaciones suntuarias, -al menos temporalmente-, procurando un desarrollo económico sostenible, todo esto como objetivo esencial de las políticas económicas.
- 4) En función de estos objetivos básicos para la política sectorial es necesario que la ley 677, sea enriquecida, en el sentido que plantee la elaboración de programas especiales que beneficien a la población extremadamente pobre, la cual por carecer de recursos económicos, en vez de ser plena beneficiaria se limita a ser solo postulante de algunos programas habitacionales que ofrece -en teoría- el INVUR.
- 5) Estos elementos deben formar parte en la elaboración de políticas nacionales para ejecutar una propuesta nacional de desarrollo que en combinación con todos los sectores sociales y económicos contribuyan en el proceso de crecimiento económico que en beneficio de todos vendrá a derivar en un mejor desarrollo territorial y nacional que promueva y

fortalezca diferentes sectores de la nación, entre ellos, los sectores de la vivienda, salud, educación y transporte, entre otros.

RECOMENDACIONES

Conforme a los resultados de la investigación para solucionar el déficit habitacional, el gobierno junto con diversas instituciones del Estado deberá implementar las siguientes acciones:

- 1) Cumplir y hacer cumplir rigurosamente todas las políticas tanto públicas como privadas, relacionadas con la construcción de viviendas, siempre y cuando cumplan con las leyes nacionales y los parámetros de seguridad, calidad, bienestar y servicios básicos elementales como energía eléctrica y agua potable.
- 2) Buscar financiamiento tanto a nivel nacional (ONG'S, bancos privados) como internacional (BID, BCIE, BM, FMI) para la reparación, mejoras o construcción de viviendas de bajo costo para los sectores de población más vulnerable.
- 3) Crear conciencia en toda la población que el problema del déficit de vivienda tiene carácter nacional y por tanto requiere del concurso de todos los habitantes y las instituciones, para poder al menos, reducirlo. Se debe invitar a las asociaciones civiles de ingenieros para que contribuyan con el diseño de un tipo de vivienda digna, de bajo costo. Se debe invitar a la población a que preste diversos servicios voluntarios, especialmente en la construcción, lo que ahorraría costos en mano de obra. También podrían los estudiantes universitarios dar trabajo voluntario como servicio social.
- 4) Agilizar la creación de los bancos de tierras municipales y regionales, según el caso, por un lado para reubicar a las personas que viven en zonas de alto riesgo y por otro para distribuir esas tierras en lotes, de ser posible, ya urbanizados. Estos lotes podrían ser donados o pagados a plazos, con cuotas acordes con los ingresos de los beneficiarios.
- 5) Crear efectivamente un banco de materiales que se vendan a precios que persigan un beneficio social colectivo, para ahorrar recursos y consecuentemente para reducir el costo de las viviendas.

BIBLIOGRAFÍA

1. Bautista Lara, Jorge. (2008). "La Urbanización de Managua; el terremoto de 1972". Derecho Urbano Municipal. Managua: PAVSA. 2217p.
2. Bernal Alberto Gonella. (2000). La industria de la construcción de vivienda. Managua, Nicaragua.
3. Brown Barquero Nelson. (2000). "Experiencias en la Autoconstrucción de Vivienda Mínima, Casos de Posguerra y Fenómenos Naturales". Managua, Nicaragua.
4. Cabanellas de Torres Guillermo. Diccionario Jurídico Elemental. Edición 2002. Editorial Heliasta.
5. Código Civil de la República de Nicaragua. Segunda edición. Managua: BITECSA, 2003. V.1.
6. Consejo Nacional de la Vivienda (CNV-2005). Plan Nacional de Vivienda de la República de Nicaragua. (2005- 2025) Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR). Editorial EDISA. 124 p.
7. Constitución Política de Nicaragua y sus Reformas: Compilación y edición: Centro de Documentación e información judicial. Managua, Nicaragua. 2007. 144p.
8. Dávalos Iván. "Producción Social de Viviendas en Nicaragua. Ediciones: San Salvador. El Salvador.
9. Fondo de Población de las Naciones Unidas (FNUAP) Reporte de pobreza en Nicaragua. (Volumen I).
10. García Guzmán Jairo J. "Derecho Inmobiliario Registral". Pág. 17. Universidad Centroamericana (UCA). Managua, Nicaragua.
11. Guía para obtener una Vivienda Sostenible. Las claves de la armonía ecológica, social y económica en su hogar. Ediciones Ceac, Barcelona, España.

12. Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. INEC. (1998) "Perfil y Características de los pobres en Nicaragua. Encuesta Nacional de hogares sobre medición de nivel de vida en Nicaragua. E.M.N.V.98 [S.L]. 80h,
13. Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. INEC. (2005). "Encuesta Socio-demográfica Nicaragüense: informe general". Managua, Nicaragua. 207p.
14. Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC. (2006) Perfil y Características de los pobres en Nicaragua. Managua, Nicaragua. 214p.
15. Jornada Nacional "La Vivienda Digna" (julio 2001). Memoria/edición: Grisell Remigio Hernández. OIM, 2002. Managua, Nicaragua. 119p.
16. Malespín Alejandro. (2005). "Desarrollo de Proyectos Urbanos en Nicaragua". Managua, Nicaragua
17. Mellado Enric Aulí. (2005). "Guía para obtener una vivienda sostenible. Las claves del la armonía ecológica, social y económica en su hogar". Ediciones Ceac. Barcelona, España.
18. Morales Ninette. (1994). Et al, Hábitat-MCT. "Perspectivas de la Autoconstrucción de viviendas en Nicaragua. Managua, Nicaragua.
19. Murillo Sandoval Roger Joaquín. (2001). "Un paso arriba y dos abajo: los hogares agropecuarios en Nicaragua/ INEC. (Viviendas Rurales)". Managua, Nicaragua. 27P.
20. Océano Uno Color. Diccionario Enciclopédico. Edición 2008. Grupo editorial océano.
21. Ortiz Enrique. (Marzo 1995) "En el Marco de una Legislación Internacional". Platica en el seminario: La Ciudad de México. "Hacia un proyecto Alternativo para la Ciudad". México D.F.
22. Ortiz Enrique (2001) "El derecho a la vivienda adecuada." México D.F.
23. Plan Nacional de Asentamientos Humanos. (Junio 1995). "Programación Preliminar" CONAVIAH, Managua, Nicaragua.
24. República de Nicaragua. Sistema Nacional de Prevención, Mitigación y Atención de Desastres (SINAPRED) secretaria ejecutiva. Plan de Zonificación Urbana en Función de las Amenazas Naturales. 21 de noviembre 2005.

25. Rodríguez Karla, Zúñiga Roberto. (2002). "Propuesta del Plan Nacional de Desarrollo. Editorial Fonseca Roberto. Managua. Nicaragua.
26. Salas Serrano Julián. (1998). "Contra el Hambre de Viviendas: Soluciones Tecnológicas Latinoamericanas". Segunda Edición. Bogotá: Escala. 312p.
27. Salas Serrano Julián. (2000). "La Industrialización Posible de la Vivienda Latinoamericana". Bogotá: Escala. Colección tecnológica para vivienda de interés social.
28. Sánchez Rómulo. (2004). Equidad de integración social de las políticas públicas en Nicaragua. Edición I. Managua, Nicaragua
29. Secretaria de Vivienda y Desarrollo Urbano. (Julio 2001). "Jornada Nacional de Vivienda Mínima Digna, Organización Internacional para las Migraciones"; Managua, Nicaragua.
30. Valle Pérez Enrique. (1968). "Estudio Jurídico de los Sistemas de Ahorros y Préstamos para la Vivienda Latinoamericana". Santiago de Chile: Universidad Católica de Chile. 247p.
31. Vargas Oscar René. (1999). "Después del Mitch qué?". Centro de estudios de la realidad nacional. Segunda Edición. Noviembre- Nicaragua/ Centroamérica.
32. Vega Basurto Raúl. (Agosto 2001). "Una Nueva Vida...respuesta ante la adversidad". Alcaldía de Managua Nicaragua. 46p.
33. Decreto número 416. Ley del Instituto Nicaragüense de la Vivienda (INVI) del 19 de marzo de 1959. Managua, Nicaragua.
34. Decreto número 1192. Ley del Banco de la Vivienda de Nicaragua (BAVINIC). Gaceta Diario Oficial 136 correspondiente al 18 de junio de 1966. Managua, Nicaragua.
35. Decreto número 28-95 del 14 de junio de 1995. Gaceta Diario Oficial número 118 del 26 de junio de 1995. Managua, Nicaragua.
36. Ley 85 "Ley de Transmisión de la Propiedad de Viviendas y otros Inmuebles pertenecientes al Estado y sus Instituciones. Publicada y ejecutada el 29 de marzo de 1990. Managua, Nicaragua.
37. Ley 86 "Ley Oficial de la Legislación de Viviendas y Terrenos. Publicada y ejecutada el 29 de marzo de 1990. Managua, Nicaragua.
38. Ley 428 "Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbano y Rural (INVUR). Publicada y ejecutada el 12 de junio del 2002. Managua, Nicaragua.

39. Ley 457 “Ley de Funcionamiento, Normativa y procedimiento del Fondo Social de Vivienda” (FOSOVI). Publicada y ejecutada el 23 de junio del 2003. Managua, Nicaragua.
40. Ley 677. Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social. Publicada en la Gaceta, Diario Oficial número 80 y 81, los días 4 y 5 de mayo de 2009.
41. Ley Orgánica del Sistema de Ahorro y Préstamos. Decreto número 1192, en la Gaceta Diario Oficial 136 correspondiente al 18 de junio de 1966. Managua, Nicaragua.
42. Ley orgánica del Instituto Nicaragüense de la Vivienda (INVI) decreto no. 416. Aprobado el 12 de marzo de 1959. Publicada en la gaceta no. 86 del 21 de abril de 1959.
43. Reglamento de la Ley 428. Nicaragua. “Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda Urbana y Rural INVUR”. Managua, Nicaragua, 12 de agosto del 2002.
44. Alcaldía de Managua. (2000). Informe del Plan Maestro del área Central de la Ciudad.
45. Alcaldía de Managua. (2008). Censo de la población damnificada por Huracanes en Managua.
46. Banco Central de Nicaragua. Nicaragua en Cifras. Edición junio 2009. BCN.
47. Barricada. Jaime Wheelock Román. Resoluciones confiscatorias específicas. 27 de octubre de 1992.
48. BICASA. Miembros de la Cámara de Urbanizadores de Nicaragua. CADUR. ventas@bicasa.com.ni
49. García Freddy, Duarte Vilma. (Agosto 2002). “Visión Sandinista” Participación Educativa y Servicios públicos.
50. Guerrero N Ricardo y Anne Pérez Rivera nacionales@laprensa.com.ni. Viernes 4 de noviembre del 2006. Edición 23983. La Prensa.
51. Grupo Sooner. www.gruposooner.com. www.bac.net, www.bdfnet.com, www.banpro.com.ni.
52. Herdocia Oscar Lacayo, Vicepresidente de la Comisión Permanente de Derechos Humanos (CPDH). Revista CPDH. 2001

53. Hernández Cony. Asesor de ventas. Inmobiliaria Mediterránea S.A. imsventas@cablenet.com.ni. Managua, Nicaragua.
54. <https://www.nicaraguacompra.gob.ni/difusion-consulta/descargas.invur-nica>
55. Martínez Gloria Isabel. (INVUR). “El Pueblo Presidente”. Portal Informativo del Poder Ciudadano. Del 28 de enero al 1 de febrero 2010.
56. Ministerio de Transporte e Infraestructura MTI. (Diciembre 2000). Encuestas Históricas.
57. Paiz Karla Vanessa. Vendedor autorizado de urbanización Valle Santa Rosa. www.vallesantarosa.com.
58. Semanario de información y análisis • año 11 • no. 514• del 3 al 9 de diciembre de 2006. La prensa.
59. Trinidad Vásquez. Vistazo Noticioso. Miércoles 13 de mayo del 2009. Edición-4508- Managua, Nicaragua.

ANEXOS

PRODUCTO INTERNO BRUTO POR ACTIVIDAD ECONOMICA						
Conceptos	Crecimiento PIB real			Participacion PIB nominal		
	2005	2007	2008	2005	2007	2008
	Cambio porcentual anual			Participacion porcentual		
Total	4,3	3,2	3,2	100	100	100
Impuesto netos a Productos	3,5	4,4	3,8	8,9	9	9,1
Imputaciones bancarias	2,3	22,5	1,4	2,8	3,6	3,5
Agricultura	4,1	9,8	9,5	10,2	9	9,5
Pecuaria	4,5	6,4	1,1	7,1	7,2	7,1
Pesca	9,3	3,5	0,4	1,6	1,6	1,5
Silvicultura	4	2,5	2,2	1,3	1,3	1,2
Industria manufacturera	5,6	7,4	2,2	18,7	19,9	19,7
Construccion	7,3	2,6	2,8	4,3	3,8	3,6
Mineria	10,4	7,4	3,6	1	0,8	0,8
Comercio	2,3	4,7	3,3	16,6	16,8	16,8
Gobierno general	4,8	3	4,9	6,1	6,2	6,3
Transporte y comunicaciones	6,7	7,5	3,6	7,3	7,6	7,7
Bancos y seguros	3,5	16,7	2,7	3,3	4	3,9
Energia y agua potable	3,6	2,3	3,2	2,2	2,2	2,2
Propiedad de vivienda	4,3	3,6	2,7	6,6	6,5	6,5
Otros servicios	3,4	3,8	2,6	7,7	7,7	7,6

VIVIENDAS OCUPADAS POR AREAS DE RESIDENCIA SEGÚN TIPO DE VIVIENDA

Conceptos	Total	Urbano	Rural
Total	989.922	567.137	422.785
Vivienda particulares	987.601	565.578	422.023
Casa	923.044	544.206	378.838
Quinta	3.925	1.194	2.731
Apartamento	1.033	1.014	19
Cuarto de cuarteria	1.727	1.213	514
Rancho o choza	32.739	2.745	29.994
Vivienda improvisada	22.392	13.350	9.042
Local usado como vivienda	2.741	1.856	885
Viviendas colectivas	2.321	1.559	762
Hotel	266	213	53
Pension/ Hospedaje	459	392	67
Casa de huéspedes	398	267	131
Hospital, clínica o sanatorio	62	46	16
Centro de rehabilitación	35	27	8
Asilo	22	19	3
Orfanato	34	23	11
Instituciones religiosas/ Internado	260	172	88
Carcel o tutelar	11	5	6
Otro	774	395	379