

Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, UNAN, Managua
Facultad Regional Multidisciplinaria FAREM – Chontales
Departamento de Ciencias Económicas



TESIS PARA OPTAR AL TÍTULO DE MAESTRÍA EN
“CONTABILIDAD CON ÉNFASIS EN AUDITORIA”

Nivel de satisfacción de los Habitantes de “Bosques de Juigalpan” por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Autor:

Naara Odily Vivas Ríos

Tutor:

Dr. José Roberto Ramírez Gálvez

Juigalpa, Chontales, julio 2019

¡A LA LIBERTAD POR LA UNIVERDIDAD!

Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, UNAN, Managua
Facultad Regional Multidisciplinaria FAREM – Chontales
Departamento de Ciencias Económicas



TESIS PARA OPTAR AL TÍTULO DE MAESTRÍA EN
“CONTABILIDAD CON ÉNFASIS EN AUDITORIA”

Nivel de satisfacción de los Habitantes de “Bosques de Juigalpan” por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Autor:

Naara Odily Vivas Ríos

Tutor:

Dr. José Roberto Ramírez Gálvez

Juigalpa, Chontales, julio 2019

¡A LA LIBERTAD POR LA UNIVERDIDAD!

ÍNDICE

I.	INTRODUCCION	1
	1.1 Planteamiento del Problema	2
	1.2 Antecedentes.....	4
	1.3 Justificación.....	7
II.	OBJETIVOS	8
	2.1 Objetivo General.....	8
	2.2 Objetivos Específicos	8
III.	MARCO TEÓRICO	9
	3.1 Generalidades del Municipio.....	9
	3.1.1 Aspectos Históricos.....	9
	3.1.2. Aspectos Geográficos.	11
	3.1.3 Aspectos Económicos y Sociales	12
	3.1.3.1. Ganadería	12
	3.1.3.2. Agricultura	12
	3.1.3.3 Comercio y Servicio.....	13
	3.2 La Vivienda	13
	3.1.1 ¿Qué es una Vivienda?	14
	3.1.2 La Vivienda de Interés Social.	16
	3.1.3 Área de una Vivienda Social.	17
	3.2.3.1 Módulo Básico	19
	3.2.3.2 Vivienda Mínima.....	19
	3.2.3.3 Vivienda Estándar	19
	3.2.3.4 Áreas de una Vivienda:	19

3.2.3.5	Especificaciones Generales de Diseño	20
3.2.3.6	Infraestructura	21
3.2.4	La Vivienda como Índice de Medición del Desarrollo.	22
3.2.5	Posturas Frente al Problema Habitacional.....	23
3.3	Precio.....	25
3.3.1	¿Qué es Precio?.....	25
3.3.2.	Objetivos del Precio.....	26
3.3.3	¿Qué son los Objetivos del Precio?.....	27
3.3.4.	Principales Objetivos del Precio	27
3.3.4.1	Supervivencia:.....	27
3.3.4.2	Maximización de las Utilidades:.....	28
3.3.5.	Índice de Precio al Consumidor	32
3.3.6.	Normas Internacionales con respecto al IPC.	33
3.4	Habitabilidad	34
3.3.1	Habitabilidad de una Vivienda.....	35
3.3.2	Requisitos para Habitabilidad de una Vivienda	35
3.3.2.1	Salubridad e Higiene:	36
3.4.2.2	Condiciones de Seguridad.....	37
3.4.3.	Habitabilidad en la Arquitectura	41
3.4.4.	Habitabilidad Urbana	42
3.4.5.	Análisis de la Habitabilidad Urbana	43
3.4.9	Conceptos Generales de un Proyecto de Urbanización.	47
10.4.9.1	Lotes y Urbanización.....	47
3.4.10.	Información necesaria a la hora de elaborar y poner en marcha un Proyecto de Urbanización.....	49

3.5 Insatisfacción de Viviendas Sociales en Nicaragua	50
3.6.1 Estadísticas en Nicaragua sobre:.....	53
3.6.1.1 Vivienda.....	53
3.6.1.2. Pobreza y Desigualdad.....	54
3.6.1.3. Laboral.....	57
3.6.1.4 Géneros.....	57
3.6. Marco Regulatorio de Urbanización en Nicaragua.....	58
3.6.1 Ley Orgánica del Instituto Nicaragüense de la Vivienda.....	58
3.6.2. Ley Especial para el Fomento de la Construcción de vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés social.....	61
3.6.3 Reglamento de Urbanización y Fraccionamiento de Nicaragua.....	65
IV. HIPÓTESIS.....	71
V. OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES.....	72
VI. DISEÑO METODOLÓGICO.....	75
6.1 Según la finalidad	75
6.2 Según el alcance temporal	75
6.3 Según el carácter de la medida	75
6.4 Población.....	75
6.6 Instrumento.....	78
6.6.1 Encuesta	78
6.6.2. Validación del instrumento.....	79
6.6.3. Procesamiento de la información.....	79
VII. ANÁLISIS DE RESULTADOS	81
7.1. Definir el precio promedio asignado por la Asociación para el Fomento al Desarrollo de Nicaragua (AFODENIC) a la Vivienda Social de “Bosques de Juigalpan”.....	81

7.2. Describir la importancia de cada uno de los componentes y servicios de la urbanización: agua potable, energía domiciliar, alumbrado público, doble tratamiento en las calles, bordillos, cunetas, gradas, andenes, reforestación, instalación de aguas negras y planta de tratamiento.	86
7.3. Averiguar el precio real de las Viviendas Sociales de “Bosques de Juigalpan”, al año 2018.	93
7.4. Comparar precio real con el precio asignado por AFODENIC a la Vivienda Social de Bosques de Juigalpan al año 2018.	97
7.5. Brindar sugerencias según hallazgos a los pobladores de Bosques de Juigalpan.	101
VIII. CONCLUSIONES	104
IX. RECOMENDACIONES	106
X. BIBLIOGRAFÍA	108
XI. WEB GRAFÍA	111
XII. ANEXO	115
Anexo 1. Cronograma de actividades	116
Anexo 2. Encuesta	118
Anexo 3. Evidencias Fotográficas	123
Anexo 4 Mapa del Residencial Bosques de Juigalpan.	129
Anexo 5 Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales en Nicaragua.	130

Índice de Tablas

Tabla 1. Dimensiones mínimas de ambiente de una vivienda	20
Tabla 2. Diámetros de los caños para inodoros en líneas horizontales.....	39
Tabla 3. Diámetros de los caños para inodoros en líneas verticales.	39
Tabla 4. Distribución Porcentual de la población según condición de pobreza, por área de residencia y sexo.....	56
Tabla 5. Medidas de viviendas de Bosques de Juigalpan.	77
Tabla 6. ¿A través de que instancia se dio cuenta del proyecto de viviendas?	81
Tabla 7. ¿Cuál es el precio que tiene su vivienda de bosques de Juigalpan asignado por la Asociación para el Fomento al Desarrollo de Nicaragua (AFODENIC)? precio en dólares	82
Tabla 8. ¿Está satisfecho con el precio de su vivienda?	83
Tabla 9. ¿Al momento de adquirir su vivienda contaba con capacidad de pago para las mensualidades?	84
Tabla 10. ¿Tiene solvencia económica para obtener la escritura de su vivienda?	85
Tabla 11. ¿Los componentes y servicios que le brinda AFODENIC cumplen con sus expectativas?	88
Tabla 12. ¿Está satisfecho con los servicios básicos de su vivienda?.....	89
Tabla 13. ¿Las condiciones ambientales son las idóneas por la cercanía de las viviendas con respecto a la planta de tratamiento?	90
Tabla 14. ¿Usted considera que las viviendas de Bosques de Juigalpan cumplen con los siguientes Aspectos básicos?	91
Tabla 15. ¿AFODENIC publicó alguna información relacionada con el precio de la vivienda en su momento?	93
Tabla 16. ¿Cuándo conoció el precio de la vivienda en base a qué realizó la adquisición?.....	94
Tabla 17. ¿La adquisición de la vivienda la realizó de contado o con financiamiento?.....	95
Tabla 18. ¿En caso de que usted realizó la adquisición de su vivienda de contado?,¿Cuánto fue el precio en dólares?	96
Tabla 19. ¿La situación actual del país le permite cumplir con las cuotas establecidas en el contrato?.....	97
Tabla 20. ¿A qué plazo de financiamiento tomó su vivienda?	98
Tabla 21. ¿Cuál fue la tasa de interés estipulada en el contrato?.....	99

Tabla 22. ¿Ha sufrido variaciones en la tasa de interés estipulada en el contrato?	100
Tabla 23. ¿Qué deficiencia posee su vivienda?	101
Tabla 24. ¿Qué acuerdos no ha cumplido AFODENIC en el proyecto habitacional Bosque de Juigalpan?.....	102
Tabla 25. ¿Qué expectativas del proyecto Bosque de Juigalpan no se concretaron?	103

Índice de Gráficos

Gráfico 1. Precio de las viviendas de Bosques de Juigalpan	82
Gráfico 2. ¿Qué tan importante son los componentes y servicios de la urbanización para usted?:	86
Gráfico 3. ¿Cuál es el nivel de satisfacción respecto a cada uno de los siguientes componentes?.....	92

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

DEDICATORIA

El presente trabajo es dedicado a:

A mi Padre celestial quien me ha regalado el sepe de vida, y dejarme saber el significado de la misma en las pruebas que se llaman el día a día.

A mi madre la Ing. Raquel Ríos González que con su esfuerzo y apoyo incondicional me ha forjado para salir adelante con este proyecto profesional, culminado por la lucha constante.

A mi hija, que en su memoria me da sustento espiritual.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

AGRADECIMIENTOS

A mi señor Jesús que me dio la fe, la fortaleza y la salud para terminar este trabajo.

A mis seres queridos más cercanos que con su paciencia y tolerancia no dejaron que me diera por vencida.

A mis tutores guías y docentes que me apoyaron con sus recomendaciones.

A los habitantes del Residencial Bosques de Juigalpan por brindar la información pertinente y necesaria para llevar a cabo la investigación.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

TEMA DE LA INVESTIGACIÓN

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.



CARTA DE APROBACIÓN DE TUTOR

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA
UNAN-FAREM-CHONTALES

VALORACIÓN SOBRE TRABAJO DE TESIS.

El presente trabajo de investigación, elaborado por la **Lic. Naara Odily Vivas Ríos**, para optar al Título de Máster en Contaduría Pública con Énfasis en Auditoría, en la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, UNAN, FAREM, Chontales en el año 2019, se enmarca en una Temática General denominado:

“Nivel de satisfacción de los Habitantes de ‘Bosques de Juigalpan’ por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.”

Este trabajo ha sido elaborado con mucho empeño, y dedicación, tanto en materia de investigación y contenido científico, como trabajo de campo, y su posterior procesamiento y análisis de la información. Ha cumplido con todas las exigencias establecidas en la Normativa de Guía de Tesis de Postgrado.

Los resultados conclusiones y recomendaciones de la Investigación realizada en el Reparto Bosques de Juigalpan, de Juigalpa, Chontales, se encuentran en el presente documento.

El suscrito tutor, considerando que el estudio presenta la calidad científica debida para ser defendido ante el Honorable Tribunal Examinador y que el mismo juzgue y haga las calificaciones y observaciones pertinentes de ser necesarias.

Agradezco a la Universidad, la oportunidad otorgada para guiar este trabajo, y a la **Lic. Naara Odily Vivas Ríos**, quien puso todo su empeño en esta labor encomendada.

Dado en la ciudad de Juigalpa, Chontales, a los dieciocho días del mes de Mayo del año Dos Mil diecinueve.

Atentamente.

Dr. José Roberto Ramírez Gálvez.
Tutor

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

RESUMEN EJECUTIVO

Introducción

Las cabeceras departamentales y principalmente las que son polo de desarrollo en la economía nacional, demandan y merecen atención de parte, tanto de la iniciativa privada como de las instituciones estatales que conjuntamente, con sus recursos bien orientados coadyuvan a la municipalidad en el crecimiento urbano apropiado. Este trabajo investigativo se centra en la economía familiar, podemos definirlo como una auditoría social, es un proceso que permite analizar y evaluar la eficacia social desde la perspectiva conjunta mejorando los resultados sociales.

Planteamiento del problema:

En Bosques de Juigalpan la problemática surge cuando se encuentran vicios ocultos, es decir fisuras en paredes, mala calidad en los materiales de construcción, bloques de segunda, mezclas mal hechas y construcciones sobre suelos arcillosos violentando normas de construcción. Las calles de la urbanización fueron hechas de macadán y sometidos a un proceso de doble tratamiento, no se realizó de manera efectiva porque no hubo una adecuada resistencia a la acción abrasiva del tránsito y a la erosión hídrica.

las condiciones ambientales son inadecuadas al sentirse olores fétidos por la cercanía de la planta de tratamiento con respecto a las viviendas.

Justificación:

Se realizará esta investigación para medir el nivel de satisfacción de los propietarios de las viviendas sociales en el proyecto habitacional Bosques de Juigalpan, por los precios asignados, medir la importancia de los componentes y servicios básicos de la urbanización, el acondicionamiento de las viviendas según los aspectos básicos y la calidad que deben cumplir de acuerdo a los estándares exigibles del reglamento de urbanización y fraccionamiento de Nicaragua, dando respuestas oportunas a las interrogantes de los pobladores del proyecto.

Tema de investigación

Nivel de satisfacción de los habitantes de la urbanización Bosques de Juigalpan por el precio asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa chontales durante el año 2018.

Objetivo General:

Evaluar el nivel de satisfacción de los habitantes de la urbanización Bosques de Juigalpan por el precio asignado a su

Nivel de satisfacción de los Habitantes de “Bosques de Juigalpan” por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

vivienda social en el municipio de Juigalpa chontales durante el año 2018.

Objetivos Específicos:

Definir el precio promedio asignado por la Asociación para el Fomento al Desarrollo de Nicaragua (AFODENIC) a la vivienda social de “Bosques de Juigalpan”

Describir la importancia de cada uno de los componentes y servicios de la urbanización: agua potable, energía domiciliar, alumbrado público, doble tratamiento en las calles, bordillos, cunetas, gradas, andenes, reforestación, instalación de aguas negras y planta de tratamiento.

Averiguar el precio real de las viviendas Sociales de Bosques de Juigalpan, al año 2018.

Comparar precio real con el precio asignado por AFODENIC a la Vivienda Social de Bosques de Juigalpan al año 2018.

Brindar sugerencias según hallazgos a los pobladores de Bosques de Juigalpan.

Marco teórico:

Generalidades del municipio de Juigalpa, Chontales.

La vivienda de interés social.

Objetivos principales del precio.

Habitabilidad de una vivienda.

Estadísticas sobre vivienda, pobreza y desigualdad laboral y géneros.

Marco regulatorio de Urbanización en Nicaragua.

Hipótesis:

Los habitantes de Bosques de Juigalpan presentan insatisfacción en el precio de sus viviendas pese a la calidad deficiente de materiales con los que se construyeron sus viviendas y calles dentro del proyecto habitacional.

VI. Diseño metodológico

6.1 Según la finalidad:

Se considera analítico.

6.2 Según el alcance temporal

Investigación transversal ya que se estudia en un momento dado.

6.3 Según el carácter de la medida: Investigación cuantitativa.

6.4 Población:

No. de Viviendas: 498

6.5 Muestra:

Para definir el tamaño de la muestra se aplicó un criterio estadístico, dando como resultado 116 encuestados

6.6 Instrumento

6.6.1 Encuesta:

Se concluyó el instrumento (encuesta) con 21 preguntas cerradas y 1

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpa" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

pregunta abierta aplicadas a 116 encuestados.

6.6.2 Validación de instrumento.

Se solicitó de la valoración a tres docentes de la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua-Farem Chontales: Msc. Avaro Guevara, Msc. Eveling Urbina Arana, Dra. Teresita Rivas Amador, docentes de la Facultad Regional Multidisciplinaria de Chontales (FAREM)

6.6.3 Procesamiento de la información.

Son las aplicaciones ofimáticas ,procesador de texto (Word), hoja de cálculo (Excel), programa de presentación (PowerPoint), sistema de gestión de base de datos (Spss).

Análisis de resultados:

El precio medio de las viviendas es de US 15,365.52, existe una insatisfacción con el precio de las viviendas con un 57.8% de encuestados. No cumple con las expectativas de los componentes y servicios que brinda AFODENIC con un 75% de encuestados, el 75.9% de los encuestados están satisfechos con los servicios básicos de su vivienda.

Conclusiones:

Respecto al tamaño de la vivienda un 40% opinaron es malo. El diseño el 42% de los encuestados considera es malo. La comodidad es en un 45% mala. En la calidad 49% es mala. Con la estética el 41% respondieron que es mala.

Entre las principales deficiencias en las viviendas, los encuestados mencionan que son: Mala calidad en el piso y desnivel, mala calidad en paredes, humedad en pisos y paredes, tubería de agua potable dañada y sin muros de contención en los andenes. En la ciudad de Juigalpa, municipio de Chontales, Bosques de Juigalpa es el primer proyecto habitacional que cuenta con alumbrado público, cunetas, andenes, gradas, áreas verdes, instalación de aguas negras y planta de tratamiento de aguas.

Se considera que la mayor parte de los habitantes de Bosques de Juigalpa, en un inicio aprovecharon la oportunidad brindada con el financiamiento de parte de AFODENIC

Recomendaciones

Antes de adquirir una vivienda se debe analizar el precio, tamaño, diseño, comodidad, calidad en la construcción para evitar insatisfacciones.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Las plantas de tratamientos deben ser colocadas a 1,000 mts fuera de la urbanización.

El doble tratamiento en las calles no es el adecuado para una urbanización.

A futuros proyectos de viviendas realizar plan de gestión ambiental.

A los habitantes de Bosques de Juigalpan se les recomiendan mantener limpias las calles, cunetas, andenes, áreas verdes, boulevard.

Gestionar ante AFODENIC la limpieza de las calles y reforestación de áreas verdes y boulevard.

I. INTRODUCCION

Las cabeceras departamentales y principalmente las que son polo de desarrollo en la economía nacional, demandan y merecen atención de parte, tanto de la iniciativa privada como de las instituciones estatales que conjuntamente, con sus recursos bien orientados coadyuvan a la municipalidad en el crecimiento urbano apropiado y atienden las necesidades de viviendas con propuestas atractivas y funcionales que adicionalmente ayudan a contribuir a reducir el déficit de viviendas, embellecen la ciudad y contribuyen de manera importante en la economía local.

Este trabajo investigativo se centra en la economía familiar, podemos definirlo como una auditoría social, es un proceso que permite analizar y evaluar la eficacia social desde la perspectiva conjunta para mejorar los resultados sociales.

El proyecto habitacional de interés social "Bosques de Juigalpan", concebido a través del sector privado y dirigido a sectores en general: salud, educación, comercio fue puesto en marcha para las familias que carecían de una vivienda digna mejorando la calidad de vida, salud, seguridad, y representa una buena inversión para su patrimonio familiar.

El presente documento enmarca aspectos sobre: precios, habitabilidad, viviendas de interés social y marco regulatorio en materia de urbanización, y seguir pautas que permitan una adecuada evaluación de la urbanización.

1.1 Planteamiento del Problema

En el proyecto habitacional Bosques de Juigalpan la problemática surge cuando se encuentran vicios ocultos (son, en Derecho, los posibles defectos que puede tener una cosa que es objeto de compraventa y que no son reconocibles en el examen de la cosa en el momento de la entrega.) es decir fisuras en paredes, mala calidad en los materiales de construcción, bloques de segunda, mezclas mal hechas y construcciones sobre suelos arcillosos violentando normas de construcción y donde no habían fuentes ni instalaciones de agua.

El alto costo de las casas, el deterioro de las mismas por estar construidas en un terreno sonsocuitoso y el reciente embargo que hizo la Asociación para el Fomento al Desarrollo de Nicaragua(AFODENIC) a dos ciudadanas con morosidad mantienen indignados a los habitantes del residencial Bosques de Juigalpan, que exige al organismo que revalorice las viviendas. (El Nuevo Diario, 2011). Ciertos propietarios una vez firmado el contrato alegaron que las casas estaban caras por las mismas deficiencias presentadas luego de ser habitadas.

Las calles de la urbanización fueron construidas con macadán y sometidas a un proceso de doble tratamiento simple, se trata de una única aplicación de asfalto seguida de un riego de agregado (piedra triturada). No se realizó de manera efectiva porque no hubo una adecuada resistencia a la acción abrasiva del tránsito y a la erosión hídrica.

Actualmente las condiciones ambientales son inadecuadas al sentirse olores fétidos por la cercanía de la planta de tratamiento con respecto a las viviendas donde ésta debería de estar ubicada a 1,000 metros fuera de la urbanización y en contra de la dirección del viento y se localiza a 100 metros de las viviendas más cercanas y a favor del viento.

La ley 40 en el artículo 7 numeral 5 nos indica que la municipalidad debía de garantizar: "La Planificación, normación y control del uso del suelo y del desarrollo urbano, suburbano y rural, por lo que podrá:

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

a) Impulsar la elaboración de planes o esquemas de desarrollo urbano y garantizar el cumplimiento de los mismos. (Ley 40 Ley de Municipios).

1.2 Antecedentes

(Duche & Lopez, 2015) Autoras de Tesis: "Análisis del impacto de bono de la vivienda en la calidad de vida de las familias beneficiarias del sector urbano de la ciudad de Quito en el período 2007-2011". Daniela y Tania de la universidad politécnica de Quito Ecuador, realizaron su tesis sobre viviendas y bono de viviendas, en la que nos señalan la satisfacción de las familias beneficiadas por tener un lugar habitable: En las últimas décadas a pesar de periodos de inestabilidad económicas en el país, el sector de la construcción ha tenido un auge considerable que ha permitido el desarrollo de este sector, generando fuentes de empleos, dinamizando la economía financiera con el flujo de dinero, genera movilidad en el entorno.

En el sector de la construcción y las acciones que el estado determinó en su gestión de gobierno; surge la necesidad de estudiar esta rama de la producción, puesto que su incremento se ha fundamentado en gran parte por la entrega del bono de la vivienda por parte del estado a los sectores más vulnerables de la población, que no pueden acceder a una vivienda digna principalmente por falta de recursos económicos.

Desde esta perspectiva se prepara un análisis del impacto del bono de la vivienda en la calidad de vida de los beneficiarios de la ciudad de Quito periodo 2007-2011, en el cual se muestran impactos en las variables ingresos, vivienda, servicios básicos, educación, salud, transporte, ambiental con áreas verdes, centro de entretenimientos, centros comerciales.

El estudio permite analizar a fondo esta temática mediante la ejecución de la investigación directa a través de una encuesta y considera de mejor manera los impactos positivos que han mejorado la calidad de vida de los beneficiarios del bono que en más de 60% se muestran satisfechos en encontrarse en un mejor ambiente para realizar sus actividades cotidianas y tener una vivienda propia para vivir dignamente.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

(Torres, 2018) Arquitecto de la ciudad de México realizó una publicación: "La situación de la vivienda en México" Vivienda social o vivienda de interés social, es el término usado en la industria inmobiliaria para describir conjuntos habitacionales que son desarrollados por empresas constructoras a pedido de los gobiernos de distintos países para albergar familias. La característica común, es que son construidas rápidamente y manteniendo costos bajos, de tal manera que pudieran ser adquiridas a precios competitivos por trabajadores del estado o personas asalariadas, a través de créditos hipotecarios.

La crisis de la vivienda es un fenómeno social-geográfico-administrativo que ha estado afectando a las ciudades mexicanas desde finales del siglo XX. Su principal característica es la imposibilidad del estado mexicano para generar y proveer viviendas dignas para sus ciudadanos. Las causas son multifactoriales:

Las ciudades albergan y concentran la mayor tasa de oportunidades de trabajo y de desarrollo humano. A lo largo del siglo XX se ha presentado una migración de las personas hacia estos centros urbanos.

El aumento en la demanda de inmuebles ha provocado una burbuja de inflación sobre los predios y los edificios dentro de la mancha urbana, hacen que estos se alejen del alcance de los sueldos y prestaciones revelando fuertes inequidades económicas. Aun cuando los trabajadores pueden tener acceso a préstamos estos tampoco son suficientes.

Cuando el gobierno autoriza nuevos fraccionamientos, las empresas constructoras son convocadas a "concursos" donde presentan sus proyectos y presupuestos para la construcción. Sin embargo, el sistema permite que ganen empresas conectadas con los funcionarios en turno, ya sean estos mismos partes del organigrama de la empresa o hayan recibido sobornos.

La situación económica y social ha rebasado a las instituciones y sus programas, es apenas en 2012 que aparece el programa para la vivienda digna y rural, que han empezado

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

a disminuir los requisitos para conseguir créditos para la construcción y adquisición de viviendas.

Uno de los retos que enfrenta el país en el caso de las políticas de vivienda, es el de evitar y revertir el crecimiento de la población indigente, poblaciones sin hogar, de las que no hay cifras exactas, y que en su condición carecen de los servicios que den un nivel de vida digno.

Las poblaciones en estado de indigencia tienen pocas posibilidades de progresar, solo pensar que para rentar servicios o conseguir ciertos trabajos o ir a la escuela es necesario un comprobante de domicilio limita sus opciones, por lo que en su búsqueda de oportunidades tienden a criminalizarse convirtiéndose en una amenaza para la seguridad pública.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de “Bosques de Juigalpan” por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

1.3 Justificación

Se realizará esta investigación para medir el nivel de satisfacción de los propietarios de las viviendas sociales en el proyecto habitacional Bosques de Juigalpan, por los precios asignados, medir la importancia de los componentes y servicios básicos de la urbanización, el acondicionamiento de las viviendas según los aspectos básicos y la calidad que deben cumplir de acuerdo a los estándares exigibles del reglamento de urbanización y fraccionamiento de Nicaragua, dando respuestas oportunas a las interrogantes de los pobladores del proyecto sobre el precio.

Los habitantes alegan que estas viviendas no están en el precio idóneo, aun no habiendo una investigación pertinente, que muestre datos exactos sobre las deficiencias que poseen las viviendas ni de los acuerdos incumplidos por la Asociación para el Fomento al Desarrollo de Nicaragua (AFODENIC) dentro de la urbanización.

Brindar soluciones alternativas a los pobladores del proyecto, que contribuyan al mantenimiento de la urbanización como: boulevard, áreas verdes, calles.

Implementar un plan de acción ante la municipalidad para el adoquinamiento de todas las calles de Bosques de Juigalpan, basándose en la Ley 40 Plan de Arbitrio.

Para los años 2018 – 2021, se presentan los Ejes del Programa Nacional de Desarrollo Humano (PNDH), que contiene a los sectores relevantes para los nicaragüenses. El Programa describe las principales políticas a implementarse durante este período y en el capítulo **XII. Viviendas Familiares** nos indica: 1. Promover la construcción y adquisición de nuevas Viviendas Familiares. 2. Continuar apoyando la construcción de Viviendas de Interés Social para las familias de bajos ingresos. 3. Fomentar y desarrollar políticas para impulsar las reparaciones y mejoras de las Viviendas.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de “Bosques de Juigalpan” por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

II. OBJETIVOS

2.1 Objetivo General

Nivel de satisfacción de los Habitantes de “Bosques de Juigalpan” por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

2.2 Objetivos Específicos

Definir el precio promedio asignado por la Asociación para el Fomento al Desarrollo de Nicaragua (AFODENIC) a la vivienda social de “Bosques de Juigalpan”

Describir la importancia de cada uno de los componentes y servicios de la urbanización: agua potable, energía domiciliar, alumbrado público, doble tratamiento en las calles, bordillos, cunetas, gradas, andenes, reforestación, instalación de aguas negras y planta de tratamiento.

Averiguar el precio real de las viviendas Sociales de “Bosques de Juigalpan”, al año 2018.

Comparar precio real con el precio asignado por AFODENIC a la Vivienda Social de Bosques de Juigalpan al año 2018.

Brindar sugerencias según hallazgos a los pobladores de Bosques de Juigalpan.

III. MARCO TEÓRICO

3.1 Generalidades del Municipio.

3.1.1 Aspectos Históricos.

Juigalpa es una ciudad de Nicaragua que es cabecera departamental del departamento Chontales desde 1887. Su actividad principal es la ganadería.

Tiene una extensión territorial de 726.75 km cuadrados, además de contar con 20 comarcas. Está ubicada a 139 kilómetros de Managua.

La ciudad de Juigalpa fue elevada al rango de Villa el 4 de febrero de 1862 y a ciudad el 27 de enero de 1879. En 1935 la extensión territorial del departamento se ve reducida con la creación del departamento de Boaco y luego en 1949 con la separación del territorio de lo que hoy es el departamento de Río San Juan.

Por estar ubicada la ciudad de Juigalpa en los mismos territorios del antiguo dominio del Chontales, en excavaciones han encontrado piezas de cerámica y estatuas de piedra labradas, con decoraciones propias de una cultura avanzada y con un buen sentido de la belleza estética y artística.

Esta ciudad como otros lugares del país, tiene su origen, su historia, costumbres, cultura y desarrollo. Según el lingüista, Alfonso Valle, Juigalpan es atribuido a un vocablo mexicano que significa “Criadero de Caracolitos”. Otra versión, atendiendo a la aridez de sus tierras y la proliferación de jícaros, afirma que el nombre se deriva de voces mexicanas que significa “Lugar abundante de jícaros. (wikipedia, 2018)

“El criadero de los Caracolitos Negros”, según decreto presidencial fue elevado a Ciudad el 27 de enero de 1879. Añoranzas de aquel pequeño caserío afloran entre los legendarios Juigalpinos, muy dados a los apodos que han hecho historia como: “El Venado”, “La Vaca”, “El Tapudo”, “El Zorro”, “Tapita de Dulce”, o los barrios “Punta

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpa" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Caliente", "Pueblo Nuevo", "Palo Solo". La cabecera de Chontales, sobresaliente por la ganadería.

Según el historiador chontaleño, Omar Josué Lazo, la primera mención de Juigalpa en la historia data del año 1659 cuando el entonces alcalde don Jerónimo de Villegas, solicitó tierras al representante del gobierno español, don Sebastián Álvarez, en Guatemala. El 24 de abril de 1668 fue concedido esta tierra municipal, fecha que se puede tomar como el momento en que se crea la ciudad de Juigalpa.

En esa época los indios estaban gobernados por un alcalde, un alguacil mayor y dos regidores. En 1752 había 34 ranchos, era un pueblo de indios y ladinos, 224 personas de confesión y comunión, un tercio de los que formaban una compañía de montados fusileros y lancharos para la defensa del lugar.

En la jurisdicción habitaban en ese entonces unas mil personas al cuidado de 83 haciendas de ganado, tres trapiches y gran número de labranzas, el pueblo tenía una iglesia sin torre, de tres naves y sacristía sobre horcones con paredes de adobe.

Finalmente, en 1877 Juigalpa pasa a ser la cabecera de Chontales, siendo la actividad económica más sobresaliente la ganadería y ocupa un segundo lugar la agricultura.

Según recuerdan los chontaleños, cuando no existía carretera la única vía de comunicación con el Pacífico era a través del Gran Lago, por Puerto Díaz, hasta llegar a Granada.

En el siglo VI La segunda inmigración a Chontales esta vez los Choroteganos. A la llegada de los españoles los Choroteganos de Chontales. Eran conocidos con el apodo de los antiguos pobladores: Quiribíes o Caribíes, o con el nombre antiguo de Chontalli o Chontales en vez del nombre legítimo de Choroteganos de acuerdo a sus ancestros

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpa" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

indígenas. Estas tribus se distanciaron de las tribus de su mismo ancestro racial: los Choroteganos y Niquiranos del pacífico nicaragüense. Sin embargo, mantuvieron una cultura particular y no inferior en relación a las otras tribus.

Los Choroteganos - Chontaleños defendían sus costumbres y cultura, evidencia de ello fueron los últimos aborígenes de Nicaragua que mantuvieron una persistente rebeldía contra la dominación española durante más de dos siglos hasta su total exterminio. El nombre Chontales fue un apodo o sobrenombre que les dieron los Choroteganos y Niquiranos a los primeros inmigrantes a la región de Chontales o Chontalli, que significa pueblo extranjero o pueblo de afuera.

El nombre de Chontales fue mantenido durante el período de la independencia de Centroamérica, con la salvedad que entre, el 6 de Octubre de 1903 a Octubre de 1911 se cambió al nombre de Jerez, y en 1911 recuperó su antiguo nombre. (Biblioteca Municipal de Juigalpa, 2002)

3.1.2. Aspectos Geográficos.

Juigalpa está ubicada a 139 km de Managua, en la parte central del territorio de Nicaragua, entre la costa nororiental del Gran Lago de Nicaragua, la Cordillera de Amerrisque y el valle que traza en su descenso hacia el lago. Ocupa el primer lugar en el Departamento por el tamaño de su población y el tercero de acuerdo a su extensión territorial.

Altitud promedio 116.85 msnm clima y precipitación Predomina el clima de sabana tropical; el clima es cálido y seco. La temperatura media oscila entre los 25 °C y 28 °C; siendo los meses más cálidos de marzo a mayo, con una temperatura media de 28 °C y los meses más fríos diciembre y enero, con una temperatura media de 25.7 °C. La precipitación anual varía entre 1.000 y 1.500 mm/año Población 53,890 habitantes.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Extensión territorial: 726.75 km² | Altitud Promedio: 116.85 mts/nm | Posición Geográfica: 12° 06´ latitud norte y 85° 22´ longitud Oeste. (Instituto Nacional de Información de Desarrollo, 2005).

3.1.3 Aspectos Económicos y Sociales

3.1.3.1. Ganadería

Según el IV Censo Agropecuario, Cenagro 2011- posee 409,482 cabezas de ganado correspondiente al 10% de Hato ganadero nacional.

"Chontales es el departamento donde se encuentra la mayor cantidad de productores ganaderos, porque si bien es cierto que la Región Autónoma del caribe Sur tiene más ganado, gran parte de ese ganado es propiedad de los ganaderos chontaleños que también tienen fincas allí", manifestó Daniel Martínez, gerente general de la Asociación de Ganaderos de Chontales, ASOGACHO.

Según ganaderos locales, éste departamento basa su economía en la ganadería. Tanto las haciendas a orilla del lago Cocibolca, como aquellas a lo largo de las carreteras a El Rama, aprovechan las planicies y colinas para alimentar sus hatos. (El Nuevo Diario, 2014)

3.1.3.2. Agricultura

El departamento de Chontales posee una superficie agrícola de 705,694 manzanas de las cuales 125,264 son para uso agrícola y 575,223 para uso pecuario.

En los diez municipios de Chontales se siembran aproximadamente 9,513 manzanas de maíz, 5,182 manzanas de frijol, 4149 manzanas de arroz de riego y 412 manzanas de arroz de secano, así como 2,000 manzanas de sorgo millón y sorgo blanco. Del mismo modo, los productores de Chontales se dedican a la siembra de malanga, quequisque, yuca, pipián, tomate entre otros.

En este departamento del centro de Nicaragua existen unos 8,366 productores: 8,318 se dedican a la explotación agropecuaria de forma individual.

Las estadísticas de Cenagro reflejan que hasta el II semestre de 2011 existían 7 cooperativas y 9 empresas agropecuarias en Chontales. (El Nuevo Diario, 2014)

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

3.1.3.3 Comercio y Servicio

Sector Comercio: La ciudad cuenta con 713 pulperías y abarroterías, 80 salones de belleza, 57 puntos de venta de alimentos en mercados o puestos móviles, y 45 establecimientos que brindan servicios legales o jurídicos. Existen además 37 ferreterías, 5 Radios, 3 funerarias y 3 establecimientos que brindan servicios de seguridad privada.

Instituciones financieras: Los establecimientos más numerosos son los que realizan actividades de concesión de créditos, entre los que se encuentran las micro financieras y otros oferentes de crédito (13), seguido por los bancos e instituciones financieras (11), otros servicios financieros (7), actividades de agentes y corredores de seguros (2) y corretaje de valores y de contratos de productos básicos (1).

Sector turístico: Entre los servicios que demanda el turismo, los restaurantes y ventas de alimentos en comedieras agrupan 173 establecimientos, seguidos por los bares (55) y los hoteles y hospedajes (36). Además, se cuenta con 1 edificación destinada a museo o edificio histórico.

El sector transporte cuenta con 7 gasolineras y/o ventas de lubricantes, 2 establecimientos vinculados al transporte terrestre, 2 establecimientos especializados en brindar servicios de transporte urbano y 1 establecimiento de transporte terrestre.

Talleres: Los talleres de reparación de vehículos (72), talleres de carpintería y mueblerías (47) son los más numerosos. También se encuentran talleres de costura y sastrería (30), talleres que trabajan el cuero (9) y talleres de calzado (2).

Industria de alimentos: El municipio de Juigalpa se dedica principalmente a la elaboración de productos de panaderías y la elaboración de tortillas de harina de maíz (172). La otra industria es de elaboración de productos lácteos (22). (Banco Central de Nicaragua, 2018).

3.2 La Vivienda

Los nicaragüenses tienen derecho a una vivienda digna, cómoda y segura que garantice la privacidad familiar. El Estado promoverá la realización de este derecho. (Constitución Política de Nicaragua, 1948)

“La vivienda, como necesidad vital de la población, no puede concebirse aislada del proceso de desarrollo socio-económico; se convierte así en la piel de la familia y refleja al exterior, el interior del hombre, siendo además el núcleo básico de la familia, el órgano que une entre sí a sus miembros e integra al hombre con su comunidad y su entorno” (Aguilar, 1994)

Desde siempre, el hombre ha tenido la necesidad de cobijarse. Parece contradictorio que siendo la naturaleza quien le ha ofrecido al hombre todo lo necesario para subsistir, al mismo tiempo se deba proteger de ella.

En su vivienda, el ser humano se continúa, plasma en ella su ser físico y espiritual. Si la arquitectura es un espejo de la sociedad a la que pertenece, a nivel individual, la vivienda lo es de sus moradores. De aquí, podemos decir, que siendo la arquitectura un hecho cultural, la vivienda es pues, el hecho cultural por excelencia que muestra lo más íntimo de la sociedad a la que pertenecen quienes se alojan en ella.

La vivienda es inherente al hombre, y como él, debe sufrir transformaciones para adaptarse a las situaciones cambiantes que sufre. Como el hombre, es un organismo vivo: es su segunda piel. (Aguilar, 1994)

3.1.1 ¿Qué es una Vivienda?

Definiciones de Vivienda por Diversos Autores:

(Aguilar, 1994) Vivienda es el ámbito físico-espacial que presta el servicio para que las personas desarrollen sus funciones físicas vitales. Este concepto implica tanto el producto terminado como el producto parcial en proceso, que se realiza paulatinamente en función a las posibilidades materiales del usuario.

(Aguilar, 1994) define como vivienda urbana aquella que está destinada a servir para la población, cuya actividad se desarrolla en la ciudad y su economía está diversificada.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Otra definición de vivienda es propuesta por (Pezeu, 1988) quien nos dice que "La vivienda puede ser considerada un área de apropiación necesaria para el desarrollo de las actividades que aseguran la continuidad de la vida (...) En un nivel más inmediato del instinto, la vivienda constituye un medio considerado indispensable para el simple hecho de existir y que, en consecuencia es necesario proporcionarse"

Analizamos a un tiempo las primeras dos definiciones de esta sección ya que en las dos se reconoce una misma esencia fundamental: el carácter vital y básico que tiene el poseer un lugar para habitar: "... asegurar la continuidad de la vida", dice (Pezeu, 1988) y "... para que las personas desarrollen sus funciones físicas vitales" externa (Aguilar, 1994). Ambas le imprimen el atributo de ser indispensable e inseparable de la condición humana.

Definiciones de Vivienda Por Organismos Gubernamentales y no Gubernamentales:

"Todo recinto delimitado por paredes y techos, con acceso independiente, que está habitada por personas, donde generalmente éstas preparan sus alimentos, comen, duermen y se protegen del medio ambiente". (Caraveo, 1993).

Cabe aquí una observación en cuanto a las consideraciones con fines estadísticos: para el cálculo del déficit de viviendas, o de cuartos en las viviendas ya existentes, el número de camas es un indicador importante, puesto que se considera que deben existir dos camas por dormitorio. (Garcia, 1993).

Para determinar el programa de una vivienda, el número de camas que se deberán alojar en ella es un factor importante para (Klein, 1980), quien encuentra que una superficie apropiada para ésta puede estimarse a partir del rango de 18.6 a 21.8 m² por cama. Llega a mencionar que el programa debe ser versátil debido a la posible variación del número de camas en una vivienda.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Podemos apreciar que los tres autores coinciden con los conceptos de viviendas hechos por los organismos, tomando como un indicador el número de camas ó números de habitaciones para viviendas ya existentes, se puede estimar las dimensiones de una vivienda.

3.1.2 La Vivienda de Interés Social.

Según (Normas Técnicas Obligatoria Nicaraguense, 2015) **Vivienda:** Espacio habitable integrado por áreas interiores y exteriores propias para desarrollar las funciones vitales básicas de un grupo familiar.

Vivienda de interés social: Son soluciones habitacionales propuestas por el sector público y privado, teniendo como objetivo básico disminuir el déficit habitacional para sectores de bajos ingresos.

En sí la vivienda es uno de los factores que inciden en el desarrollo personal ya que al ser habitada por un grupo de personas les permite cumplir sus necesidades básicas dentro del recinto.

(Aguilar, 1994)Vivienda de interés social, para todos los efectos legales, es aquella cuyo valor al término de su edificación no excede de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado al año, vigente en la zona de que se trate.

De acuerdo a este escrito no se puede generalizar un costo de vivienda a partir de un salario mínimo, ya que existen factores inflacionarios, efectos legales y economías diferente en cada país o zona de América Latina.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

"El mínimo de vivienda comprende todos aquellos aspectos cuantitativos y cualitativos que abaratan hasta el límite el servicio de la vivienda para familias de tamaño medio sin que sus moradores tengan que sufrir en cuerpo y alma". (klein, 1980).

Entre más se reduzcan los aspectos básicos de una vivienda sean cuantitativos ó cualitativos, más sufrirán sus moradores ya que no se estará en sintonía con el espacio vital que se requiere para cada individuo.

(klein, 1980) De origen alemán, investigó sobre la proyección racional de pequeñas viviendas e incorpora aspectos de carácter psicológico, enunciando que la vivienda debe significar tranquilidad, garantizar la quietud, el reposo, la recuperación de energías gastadas en el trabajo y en la ciudad.

La vivienda mínima debe "establecer el mínimo elemental de espacio, aire, luz y calor indispensables al hombre para poder desarrollar completamente sus funciones vitales sin restricciones debidas a la vivienda, es decir, establecer un modus vivendi mínimo en lugar de un modus non moriendi".

3.1.3 Área de una Vivienda Social.

Según la (Normas Técnicas Obligatoria Nicaraguense, 2015) (NTON 11 013-04)

La Vivienda de Interés Social inicia a partir del Módulo Básico de 36,00 m² de área cerrada con un área adicional de porche techado de 12,00 m², la cual podrá llegar a convertirse progresivamente en una vivienda completa de 60,00 m².

Para los sectores de bajos ingresos, tanto el gobierno como la empresa privada buscan soluciones alternativas para disminuir el déficit habitacional. (Normas Técnicas Obligatoria Nicaraguense, 2015)

A continuación, las características básicas y las dimensiones por tipo de vivienda.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

- Relación Área Neta/Área Bruta: El Área Neta de Vivienda debe ser como máximo el 60 % del área bruta del proyecto.
- Conjunto Habitacional: Los nuevos proyectos habitacionales deben lograr: Integración Urbana. Integrar armónicamente el proyecto habitacional en el contexto urbano.
- Integración Social: La composición del espacio urbano debe propiciar la interrelación social entre los individuos.
- Integración Ecológica: Preservar el equilibrio ecológico para la conservación y protección del medio ambiente.
- Diversidad: Ofrecer alternativas en los diferentes componentes urbanos tanto en los conjuntos habitacionales como en las viviendas, a fin de evitar la uniformidad urbanística.
- Claridad: La disposición de los bloques de vivienda, los espacios abiertos y los componentes del conjunto, deben inducir a la clara identificación de las zonas urbanas, facilitando la orientación y evitando el uso excesivo de señalización.
- Agrupación de lotes: Deben agruparse de acuerdo a las características funcionales y espaciales del diseño urbano, estableciendo condiciones similares a todos los lotes, racionalización de recursos, orientación de los lotes, y lotificando con claro orden y sentido.
- Componentes del Desarrollo Habitacional:
 - Área de Lotificación
 - Área Comunal
 - Área de Circulación

Redes de Infraestructura

La vivienda tendrá como norma aplicable 7,00 m² de construcción por habitante como mínimo:

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

3.2.3.1 Módulo Básico

Es un concepto de vivienda progresiva con un estándar inicial inferior al de una vivienda mínima, que permite al beneficiario ampliarla de acuerdo a sus necesidades y recursos económicos. Cuenta con un área construida que oscila entre 21,00 m² y 36,00 m² de superficie, incluye un área de usos múltiples y un núcleo húmedo.

3.2.3.2 Vivienda Mínima

Permite satisfacer las necesidades básicas a familias de bajos recursos. El área mínima es de 42,00 m², su área se distribuye en ambiente multiuso, sala - cocina - comedor, servicio sanitario, dos dormitorios y un área de servicio.

3.2.3.3 Vivienda Estándar

Está dotada de sala, comedor, cocina, tres dormitorios, servicio sanitario, ducha, inodoro y lavamanos y área de lava-plancha; el área mínima de este tipo de vivienda debe ser de 65,00 m².

3.2.3.4 Áreas de una Vivienda:

- A. Área de acceso
- B. Área social compuesta por sala y comedor.
- C. Área privada constituida por los dormitorios.
- D. Área de servicio interno compuesta por dos ambientes húmedos, la cocina y el cuarto de baño.
- E. Área de servicio externo constituido por dos ambientes lavarropa y patio de servicio.

Dimensiones de Ambientes: El área y dimensionamiento mínimo de los ambientes o espacios en la vivienda, debe sujetarse a las regulaciones incorporadas a estas normas.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Tabla 1. Dimensiones mínimas de ambiente de una vivienda

DIMENSIONES MINIMAS DE AMBIENTES		
AMBIENTES	Ancho Mínimo	Área Mínima
Dormitorio	3,00 m	9,00 m ² (1)
Sala	3,00 m	10,80 m ² (2)
Comedor	3,00 m	10,80 m ² (2)
Cocina	1,80 m	5,40 m ²
Lava y Plancha	1,65 m	4,95 m ²
Unidad Sanitaria con ducha, inodoro y lavamanos	1,20 m	3,00 m ²
Caseta para letrina	0,90 m	1,00 m ²
Cuarto de Servicio	2,30 m	7,245 m ²

Fuente: Normas Técnicas Obligatorias Nicaraguenses (NTON 11 013-04)

1. Las dimensiones se refieren a dormitorios para dos personas
2. Área mínima para seis personas.

Nota: las dimensiones se refieren a la superficie útil y no incluye grosor de pared.

3.2.3.5 Especificaciones Generales de Diseño

La vivienda como parte integral del diseño urbano, debe contemplar los siguientes aspectos generales:

- Aprovechamiento de las características y uso potencial del suelo, procurando obtener los índices de densidad adecuados.
- Aprovechamiento de las mejores condiciones de orientación y ventilación en función de los elementos naturales.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

- Equilibrio e interrelación funcional entre los componentes del conjunto, manteniendo equidistancia entre las zonas habitacionales y la zona de equipamiento.
- Obtención de privacidad visual y acústica.
- Eliminación de soluciones repetitivas y monótonas.
- Prever el crecimiento progresivo de la vivienda.
- Realización de perfiles urbanos que logren una imagen agradable, conservando los valores estéticos y culturales de la ciudad.
- Espacios en función de las necesidades a satisfacer.

La altura del antepecho se medirá a partir del nivel de piso terminado siendo de 0,600 m en las áreas de uso común tales como sala- comedor, 1,200 m en los dormitorios y la cocina y 1,800 m para los baños. Patios Internos: Cuando existan patios internos en la vivienda, su área mínima será de 4,000 m² y uno de sus lados no podrá ser menor de 2,000 m.

3.2.3.6 Infraestructura

En los nuevos proyectos habitacionales se debe de garantizar la dotación de infraestructura básica necesaria:

- Agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial y energía eléctrica.
- Se debe solicitar constancia de factibilidad de los servicios a las siguientes instituciones: Drenaje Pluvial (Alcaldía Municipal correspondiente), Agua Potable y Drenaje Sanitario Empresa Nicaragüense de Acueductos y Alcantarillados (ENACAL), Energía Eléctrica Unión FENOSA (Dissnorte y Dissur)
- Las instalaciones de agua potable en una vivienda deben incluir como mínimo lo siguiente: 1 grifo que vierta a un lavandero y otro a una ducha, la conexión del inodoro cuando exista red de aguas negras y esperas futuras para instalación de lavamanos.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

- Las instalaciones de aguas negras deben incluir como mínimo una espera para el inodoro, ducha, lavamanos, lava trastos y lavadero.

Donde no exista sistema de alcantarillado sanitario se debe prever la evacuación de las aguas servidas de la ducha, lavamanos, lavatrastos y lavadero por medio de un sistema de evacuación de aguas residuales. Donde no exista sistema de alcantarillado sanitario, pero se contempla la existencia de inodoro, se debe prever la evacuación de las aguas negras por medio de tanque séptico y sumidero. Se contempla además como medio de evacuación de excretas la letrina.

Los nuevos proyectos habitacionales deben contar con sistema propio contra incendio, diseñando la localización de los hidrantes.

3.2.4 La Vivienda como Índice de Medición del Desarrollo.

(Trejo & Jones, 1993) "La vivienda es la expresión de la estructura socioeconómica y política del país. El poco o mucho desarrollo de una sociedad se traduce en el nivel de vida de sus integrantes. Para tener una medición a la pobreza de una sociedad, son cuatro los índices que sirven para ello: la educación, la salud, la nutrición y la vivienda".

"El concepto de capacidades básicas se define a partir de un conjunto de funciones básicas que cualquier individuo debe poseer para poder participar mínimamente en las diferentes esferas sociales. No se trata del bien entendido en términos solamente cuantitativos, sino de su función cualitativa".

Cuando la vivienda cumple con las funciones básicas de protección, higiene, privacidad y comodidad, se constituye en una capacidad básica para sus ocupantes. La falta de una vivienda digna muestra un síntoma de pobreza: "Una civilización puede ser juzgada por las mínimas condiciones de vivienda que tolera". (Rivero, 1997).

3.2.5 Posturas Frente al Problema Habitacional.

(klein, 1980) Afirma: "Una oportuna reducción en las superficies, tal como lo exigen las actuales condiciones económicas, no debe necesariamente conducir a peores condiciones de habitabilidad".

En 1872, precisamente en la época de industrialización de Inglaterra y Alemania, (Engels) se expresó así: "La crisis de la vivienda a la cual la prensa dedica hoy tanta atención no reside en el hecho universal que la clase laboriosa de las ciudades es mal alojada y vive en viviendas sobre pobladas y malsanas. Aquella crisis de la vivienda no es una particularidad del momento presente; ni siquiera es uno de los males propios del proletariado moderno que lo distinguiría supuestamente de todas las clases oprimidas que lo precedieron; muy al contrario, todas las clases oprimidas (urbanas) de todos los tiempos sufrieron condiciones más o menos comparables.

Para poner fin a aquella crisis de vivienda, sólo habría un modo: eliminar pura y simplemente la explotación y la opresión... Lo que se entiende hoy como crisis de la vivienda, es la agravación particular de las malas condiciones de habitación de los trabajadores, debida al rápido flujo de población hacia las grandes ciudades. Esta agravación de las condiciones de vivienda se manifiesta en: un enorme aumento de las rentas; un amontonamiento creciente de arrendatarios en cada casa; y para muchos, la imposibilidad de encontrar cualquier alojamiento, por muy precario que sea".

Nicaragua lanza nuevo programa de viviendas para familias de bajos ingresos.

Nicaragua se ha embarcado en un importante programa de desarrollo de viviendas que proporcionará miles de hogares para las familias de bajos ingresos del país. Se han presentado más de 900 solicitudes al Programa Bismarck Martínez para un hogar seguro y digno, donde pondrían a disposición 50 propiedades en la primera etapa del proyecto. La Cámara de Desarrolladores Urbanos de Nicaragua explicó que el proyecto era necesario para reducir la escasez de viviendas que, según el Banco Interamericano de Desarrollo, requiere que se construyan al menos 20,000 casas nuevas cada año. (El 19 Digital, 2018).

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Nicaragua uno de los peores países con déficit habitacional.

Una de cada tres familias latinoamericanas, alrededor de 59 millones de personas, reside en una vivienda inadecuada, construida con materiales precarios o carentes de servicios básicos, indicó un estudio del Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

Los países que peores índices registran son Nicaragua, Bolivia, Perú y Guatemala, y en términos absolutos los que mayor déficit muestran son Brasil y México.

El estudio, titulado "Un espacio para el desarrollo: los mercados de la vivienda en América Latina y el Caribe", informa que, pese al progreso en los últimos años, el 21 % de las familias de la región carecen de electricidad e instalaciones sanitarias en sus viviendas.

"La región debe abordar las causas y no los síntomas del problema habitacional, asegurando que el mercado de vivienda ofrezca soluciones adecuadas y asequibles, con títulos de propiedad y acceso a servicios básicos, para que la gente no tenga que vivir en zonas marginales u otro tipo de vivienda informal", afirmó César Bouillon, coordinador del estudio.

Para que América Latina y el Caribe puedan reducir esta falta de viviendas, según datos del informe, los gobiernos deberían septuplicar la inversión actual en los programas públicos, es decir, destinar un 7,8 % del producto bruto de la región.

"Una solución sustentable y de largo plazo requiere la movilización de recursos del sector privado para aumentar la oferta de viviendas. Los gobiernos sencillamente no disponen de los medios para hacerlo por su cuenta", agregó Bouillon.

La región sufre tanto de una escasez de viviendas como de problemas de calidad, que comprenden desde la falta de títulos de propiedad a paredes hechas de materiales de desecho como el cartón, pisos de tierra y la ausencia de acceso a redes de agua potable y saneamiento. Datos de 18 países de la región indican que más de dos tercios de las familias de Nicaragua, Bolivia, Perú y Guatemala habitan en viviendas deficientes.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

En la mayoría de los casos la principal limitación es la insuficiencia de ingresos, aunque también afecta la escasa oferta de viviendas de buena calidad o la dificultad para acceder a crédito.

Como recetas, el informe del BID destaca que los gobiernos deben aumentar su inversión en obras básicas de infraestructura, y facilitar así la participación del sector privado a la hora de ofrecer financiamiento hipotecario.

Por último, subraya la eficacia de medidas complementarias como ofrecer mayor flexibilidad en los programas públicos, mediante la promoción de un mercado de alquiler de viviendas económicas. (La Prensa, 2012).

(Gutierrez, 1998) "El fenómeno habitacional, es pues una problemática social, desde la perspectiva de que atañe al hombre y éste vive insertado en una sociedad. Su solución, entonces, habrá de emanar la sociedad misma a través de la interacción de los diversos grupos sociales que en ella tienen lugar".

3.3 Precio

3.3.1 ¿Qué es Precio?

(Kerin, Berkowitz, Hartley, & Rudelius, 2004) "Desde el punto de vista del marketing, el precio es el dinero u otras consideraciones (incluyendo otros bienes y servicios) que se intercambian por la propiedad o uso de un bien o servicio".

(Stanton, Etzel, & Walker, 2004) El precio es la cantidad de dinero u otros elementos de utilidad que se necesitan para adquirir un producto.

"El precio es aquello que es entregado a cambio para adquirir un bien o servicio. También puede ser el tiempo perdido mientras se espera para adquirirlos". El precio es la descripción cuantitativa para obtener un bien que deseamos así realizamos un intercambio entre una cosa y otra. (Lamb, Hair, & McDaniel, 2006).

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

(Dwyer & Tanner, 2007) Un precio es el dinero que paga un comprador a un vendedor por un producto o servicio particular.

El Concepto de Precio, según expertos en Mercadotecnia:

(Fisher & Espejo, 2004) Autores del libro "Mercadotecnia", el precio de un producto es "solo una oferta para probar el pulso del mercado. Si los clientes aceptan la oferta, el precio asignado es correcto; si la rechazan, debe cambiarse con rapidez. Por otro lado, si se vende a un precio bajo no se obtendrá ninguna ganancia y, en última instancia, el producto irá al fracaso. Pero, si el precio es muy elevado, las ventas serán difíciles y también en este caso el producto y la empresa fracasarán"

(Kotler, Armstrong, Camara, & Cruz, 2004) Autores del libro "Marketing", el precio es "la cantidad de dinero que debe pagar un cliente para obtener el producto".

"Probablemente, la decisión más importante de la mercadotecnia sea el precio" (Czinkota & Kotabe, 2001).

3.3.2. Objetivos del Precio

(Thompson, 2007) Establecer explícitamente los objetivos del precio es el primer paso dentro del proceso de fijación de precios. Estos objetivos representan los fines que se pretenden lograr con el precio, por tanto, orientan a los restantes pasos de este importante proceso (a saber: estimación de la demanda, de los ingresos y de los costos; análisis de costos, precios y ofertas de la competencia; selección de la estrategia de precios; y determinación del precio final).

Por lo anterior, resulta muy importante que los mercadólogos tengan un buen conocimiento acerca de:

a) Qué son los objetivos del precio.

b) Cuáles son los principales objetivos que puede considerar para la fijación de precios. Ambos, se verán en detalle a continuación:

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

3.3.3 ¿Qué son los Objetivos del Precio?

(Fisher & Espejo, 2004) Los objetivos o metas son los fines hacia los cuales se dirige una actividad. Representan no solamente la finalidad de la planeación, sino también el fin hacia el cual se encamina la organización.

(Kerin, Berkowitz, Hartley, & Rudelius, 2004) "Las expectativas que especifican la función del precio en el marketing y planes estratégicos de una compañía son los objetivos de precio. Hasta donde es posible, estos objetivos de precio organizacionales también se trasladan a niveles inferiores de la organización, como cuando se establecen objetivos para los gerentes de marketing responsables de una marca en particular."

Entonces, los objetivos del precio son expectativas que se pretenden lograr con el precio (supervivencia, maximización de las utilidades, participación en el mercado, incrementar los volúmenes de ventas, entre otros)

3.3.4. Principales Objetivos del Precio

Para empezar, se debe tener muy en cuenta que los objetivos del precio deben ser específicos, alcanzables y conmensurables. Con esto en mente, se puede plantear objetivos a través de los precios asignados al bien o servicio. (Thompson, 2007).

3.3.4.1 Supervivencia:

(Kotler & Keller, Dirección de Marketing, 2006) En algunos casos (como cuando existe una competencia feroz o exceso de capacidad), mientras los precios cubran los costos variables y parte de los costos fijos, la empresa podrá seguir en el negocio; por tanto, el objetivo del precio es cubrir esos costos de tal forma que no se produzcan pérdidas. Sin embargo, se debe considerar que este objetivo es aplicable a corto plazo ya que, a largo plazo, la empresa debe aprender cómo agregar valor a sus productos, o de lo contrario, se enfrentará a su extinción.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

3.3.4.2 Maximización de las Utilidades:

La utilidad se entiende como "La propiedad de un objeto por la cual tiende a producir beneficio, ventaja, placer, bien o felicidad". (Bentham, 1789)

(Lamb, Hair, & McDaniel, 2006) . Los objetivos orientados a las utilidades incluyen:

3.3.4.2.1 La Optimización de Utilidades

Establecer precios para que el ingreso total sea tan grande como sea posible con relación a los costos totales (en otras palabras, tratar de ganar tanto dinero como se pueda). Sin embargo, y aunque parezca fácil decir que una organización debe seguir produciendo y vendiendo productos o servicios siempre que los ingresos excedan los costos, a menudo, es difícil establecer un sistema de contabilidad preciso para determinar el punto de optimización de utilidades.

Por tanto, y aunque esta meta parezca impresionante para los accionistas, no es lo bastante buena para la planeación. La declaración de "queremos ganar todo el dinero que podamos", es vaga y carece de enfoque.

3.3.4.2.2 Utilidades Satisfactorias

Son un nivel de utilidades razonables. En lugar de la optimización de éstas, muchas organizaciones buscan aquellas que sean satisfactorias para los accionistas y la gerencia: en otras palabras, un nivel de utilidades consistentes con el nivel de riesgo que la empresa enfrenta. Por ejemplo, en una industria de alto riesgo, una utilidad satisfactoria puede ser del 35 por ciento, en cambio, en una de bajo riesgo, podría ser del 7 por ciento. (Lamb, Hair, & McDaniel, 2006)

3.3.4.2.3 Rendimiento Sobre la Inversión

Este es el objetivo de utilidades más común. En ocasiones, es llamado el rendimiento de la empresa sobre sus activos totales. El ROI mide la efectividad general de

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

la gerencia para generar utilidades con los activos disponibles. Cuanto mayor sea el rendimiento sobre la inversión del negocio, mejor será la posición de la compañía. (Lamb, Hair, & McDaniel, 2006)

(Kerin, Berkowitz, Hartley, & Rudelius, 2004) La participación en el mercado es la relación entre los ingresos por ventas o ventas unitarias de una compañía y los de la industria (los competidores más la propia compañía).

Este objetivo del precio es asumido por diversas empresas, porque consideran que mantener o incrementar la participación en el mercado es un indicador de la efectividad de su mezcla de marketing (Lamb, Hair, & McDaniel, 2006).

(Kotler & Keller, Dirección de Marketing, 2006) Permite reducir los costos unitarios e incrementar las utilidades a largo plazo.

(Lamb, Hair, & McDaniel, 2006) Porque según la sabiduría convencional, la participación en el mercado y el rendimiento sobre la inversión tienen una relación estrecha.

(McCarthy & William, 1997) Por otra parte, están ciertas organizaciones no lucrativas que establecen precios tendientes a acrecentar su participación en el mercado, precisamente porque no quieren obtener beneficios.

3.3.4.2.4 Incrementar los Volúmenes de Ventas.

En algunos casos, las empresas pueden plantearse como objetivo el incrementar sus volúmenes de ventas independientemente de las utilidades, la competencia y el entorno de marketing. En otras palabras, el objetivo es lograr mayores ventas. Para ello, suelen fijar un precio que tenga como objetivo intensificar las ventas, dando menos importancia a las utilidades. (Thompson, 2007)

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

(McCarthy & William, 1997) Nos dice que un objetivo orientado a las ventas busca cierto nivel de ventas unitarias, su importe o una participación en el mercado, prescindiendo de los beneficios.

(Stanton, Etzel, & Walker, 2004) Esta meta de asignación de precios de aumentar el volumen de ventas se adopta característicamente para lograr un rápido crecimiento o para desalentar a otras compañías de su propósito de entrar en el mercado. La meta suele formularse como un aumento en porcentaje en el volumen de ventas a lo largo de cierto periodo, supóngase de un año o tres.

En este punto, cabe señalar que en ocasiones las compañías están dispuestas a incurrir en pérdidas a corto plazo con tal de ampliar sus volúmenes de ventas o alcanzar objetivos de ventas.

3.3.4.2.5 Mantener el Statu Quo.

Este objetivo del precio tiene como finalidad mantener la situación actual de la empresa, o sea, el Statu Quo. Con este objetivo se trata de evitar la competencia de precios.

(McCarthy & William, 1997) Los directores de marketing satisfechos con su participación en el mercado y con sus beneficios actuales adoptan algunas veces objetivos relacionados con el Statu Quo, es decir, objetivos que buscan mantener inalterados los precios. Esta actitud conservadora es muy común cuando el mercado no crece. Cuando se mantienen estables los precios se desalientan a la competencia y no es necesario tomar decisiones difíciles.

Un aspecto interesante de este objetivo, es que según (Stanton, Etzel, & Walker, 2004) Las compañías que adoptan las metas de Statu Quo de asignación de precios para evitar la competencia de éstos no son necesariamente pasivas en su marketing, muy por el contrario es común que compitan con energía utilizando otros elementos de la mezcla de marketing: El producto, la distribución y, en especial, la promoción.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

3.3.4.2.6 Maximización del Mercado por Descremado.

Según (Kotler & Keller, Dirección de Marketing, 2006) Las empresas que descubren algún avance tecnológico suelen favorecer los precios altos para maximizar el mercado por descremado. Esto significa, fijar precios iniciales elevados para luego realizar reducciones paulatinas de los mismos con el objetivo de explotar los diferentes segmentos del mercado (de acuerdo a su sensibilidad al precio).

3.3.4.2.7 Lograr el Liderazgo en Calidad de Producto

Según (Kotler & Keller, Dirección de Marketing, 2006) una empresa puede aspirar a ser el líder del mercado en calidad de productos. Muchas marcas se esfuerzan por convertirse en "lujos accesibles", es decir, en productos o servicios que se caracterizan por niveles elevados de calidad percibida, gusto y estatus, pero con un precio no demasiado alto como para poder estar al alcance de los consumidores.

3.3.4.2.8 Responsabilidad Social

Según (Kerin, Berkowitz, Hartley, & Rudelius, 2004) una compañía puede sacrificar mayores utilidades sobre las ventas y seguir un objetivo de precio que reconozca sus obligaciones hacia los clientes y la sociedad en general.

3.3.4.2.9 Penetración en el Mercado

Según (Fisher & Espejo, 2004) hay empresas que ponen precios relativamente bajos para estimular el crecimiento del mercado y apoderarse de una gran parte de él sin embargo, deben existir algunas condiciones que favorezcan la fijación de un precio bajo que permita la penetración en el mercado, por ejemplo: Alta sensibilidad a los precios, costos de producción y distribución que tiendan a bajar al aumentar y acumularse el rendimiento, niveles de precio que desalienten a la competencia real y potencial y cuando el mercado meta no está en condiciones de pagar un precio alto.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

3.3.4.2.10 Recuperación Parcial o Total de los Costos

Este objetivo del precio, es aplicado por organizaciones sin fines de lucro y organizaciones del sector público, por ejemplo: Universidades que buscan la recuperación parcial de los costos porque están conscientes de que dependen de donaciones privadas o del presupuesto público para cubrir los demás costos. Hospitales públicos que buscan la cobertura total de sus costos a través del precio. Compañías de teatro que podrían fijar el precio de sus producciones de modo que llenen las salas al máximo, etc. (Kotler & Keller, Dirección de Marketing, 2006)

Cabe destacar la siguiente afirmación de (Kotler & Keller) "Sea cual fuere el objetivo, las organizaciones que utilicen el precio como herramienta estratégica se beneficiarán más que aquellas que simplemente dejen que los costos o el mercado determinen su precio".

3.3.5. Índice de Precio al Consumidor

Según (Datos Macro.com, 2018) El IPC es el Índice de Precios al Consumo, este índice mide la evolución del conjunto de precios de los bienes y servicios que consume la población de un país o una región. El IPC es una estimación estadística, es decir se construye con los precios de una muestra de artículos representativos cuyos precios se recogen periódicamente. Permite conocer cuánto se ha encarecido o abaratado el precio del conjunto de artículos que constituyen el consumo familiar. Este estudio se realiza sobre un conjunto de productos (cesta) relacionados con la alimentación, el transporte, la educación, prendas de vestir, etc.

Se expresa en porcentaje, en caso de ser positivo indica el tanto por ciento que han subido los precios, inflación, de lo contrario, si se trata de una cifra negativa indica el porcentaje de descenso de los precios, deflación.

Según él (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, 2019) "Los índices de precios al consumidor miden la variación de precios de los bienes y servicios representativos del gasto de consumo de los hogares residentes en la zona seleccionada en comparación con los precios vigentes en el año base".

Naturaleza y significado de: Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Según el (Manual del índice de precios al consumidor, 2006)

1. El IPC es un indicador social y económico de coyuntura, construido para medir los cambios experimentados a lo largo del tiempo en relación con el nivel general de precios de los bienes y servicios de consumo que los hogares pagan, adquieren o utilizan para ser consumidos.

2. El índice mide también los cambios experimentados a lo largo del tiempo de los precios de consumo. Esto se puede realizar midiendo el precio de una canasta fija de bienes y servicios de calidad y características semejantes a los artículos de la canasta seleccionados para ser representativos de los gastos de los hogares durante un año o durante otro período específico. Este índice se conoce con el nombre de índice de precios de una canasta fija.

3. El índice también puede apuntar a medir los efectos que la variación de los precios puede tener en el costo necesario para lograr un nivel de vida constante (es decir, nivel de utilidad o bienestar). Este concepto se denomina índice del costo de vida (ICV). Un índice de precios de una canasta fija, u otra medida apropiada, puede ser utilizado como una aproximación de un ICV.

3.3.6. Normas Internacionales con respecto al IPC.

Según (Manual del índice de precios al consumidor, 2006). Algunas normas internacionales de estadística económica se desarrollaron sobre todo para permitir la compilación de estadísticas comparables internacionalmente. Sin embargo, los países también se benefician individualmente de las normas internacionales. En muchos países comenzaron a elaborarse IPC principalmente para ajustar los salarios a fin de compensar por la pérdida de poder adquisitivo causada por la inflación.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de “Bosques de Juigalpan” por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

En consecuencia, a menudo la responsabilidad de elaborar el IPC recaía en los ministerios o departamentos de trabajo. Así, la Conferencia Internacional de Estadísticos del Trabajo (CIET), convocada por el cuerpo ejecutivo de la Organización Internacional del trabajo (OIT), constituyó el foro natural para debatir sobre la metodología y desarrollar pautas para la elaboración del IPC. Las primeras normas internacionales con respecto al IPC fueron promulgadas en 1925 por la segunda CIET.

El primer conjunto de normas no hacía referencia al IPC sino a los índices del “costo de vida”. Corresponde ahora hacer una distinción entre dos tipos distintos de índice. Un índice de precios al consumidor simplemente mide el cambio en el costo en que se incurre al comprar una determinada “canasta” de bienes y servicios de consumo, mientras que un índice del costo de vida mide el cambio en el costo de mantener cierto estándar de vida o nivel de utilidad. Por este motivo, durante la décima CIET, realizada en 1962, se decidió adoptar el término más general “índice de precios al consumidor”, que debe entenderse como abarcativo de los dos conceptos. No tiene por qué haber conflicto alguno entre los dos. Es probable que los métodos de mejores prácticas resulten muy similares, cualquiera que sea el enfoque adoptado.

Las normas internacionales se revisaron en tres oportunidades (1947, 1962 y 1987), en forma de resoluciones adoptadas por la CIET. Con posterioridad a la revisión de 1987, se publicó un manual sobre métodos, dirigido a establecer directrices para los países en la aplicación práctica de las normas.

3.4 Habitabilidad

Según la Real Academia Española, la habitabilidad se define como: cualidad de habitable, especialmente la que un local o vivienda tiene como arreglos a ciertas normas legales. (Diccionario de la Lengua Española, 1993).

Nivel de satisfacción de los Habitantes de “Bosques de Juigalpan” por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

En base a lo anterior el ser habitable constituye un espacio o vivienda digno que cumple con cualidades básicas para poder ser habitada por personas, y se incluyen aspectos de salubridad, higiene y seguridad.

3.3.1 Habitabilidad de una Vivienda

La Habitabilidad o “Lo habitable” debe proporcionar abrigo y cuidado al ser humano, ya que el habitar, según (Heidegger, 1951) es el rasgo fundamental del ser del hombre.

En la conferencia “Construir, habitar, pensar”, (Heidegger) nos sitúa en una verdad que parecería incuestionable: “Al habitar llegamos, así parece, solamente por medio del construir” el construir tiene como meta el habitar. Sin embargo, nos advierte que no todas las construcciones cumplen con la función de ser “moradas”.

(Levi & Anderson, 1980) Señalan que, un alto nivel de vida objetivo (ya sea por los recursos económicos, el hábitat, el nivel asistencial o el tiempo libre), puede ir acompañado de un alto índice de satisfacción individual, bienestar o calidad de vida.

3.3.2 Requisitos para Habitabilidad de una Vivienda

Según (Normas Técnicas Obligatoria Nicaraguense, 2015) la norma (NTON 12 012 – 15) nos indica que: todo proyecto de desarrollo habitacional urbano debe contar con la factibilidad y aprobación técnica de los servicios de agua potable, drenaje sanitario o sistema alternativo, drenaje pluvial, electricidad pública y domiciliar y además con los estudios de vialidad, diseño estructural y otros estudios necesarios según la complejidad del proyecto.

Todo proyecto de desarrollo habitacional urbano deberá estar conformado por los diferentes componentes de la urbanización y las viviendas que se ubican en dicha urbanización. En el área bruta del terreno se desarrollarán los componentes del desarrollo habitacional urbano. Los componentes del desarrollo habitacional urbano los siguientes:

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

- 1 Área de Lotificación.
- 2 Área Comunal.
- 3 Área de Circulación
- 4 Redes de Infraestructura y sus áreas de servidumbre.

3.3.2.1 Salubridad e Higiene:

Según (Ley General de Salud, 2002) Ley No. 423, nos indica en su arto. 3,4 y 7 que el sector salud es el conjunto de instituciones, organizaciones, programas, que diseñan actividades en la atención de la salud en acciones de prevención, promoción, y recuperación de la población. Es el órgano correspondiente a inspeccionar supervisar y prevenir actividades que perjudiquen la salud de la población, a través de Epidemiología. Para la prevención y control de enfermedades y accidentes el ministerio de salud deberá dictar normas técnicas.

Según la (Norma Técnica para el Manejo y Eliminación de Residuos Sólidos Peligrosos, 2002) **Plantas de tratamiento:** Son aquellas en las que se modifican las características físicas, la composición química o la actividad de cualquier residuo sólido peligroso, o se obtenga un residuo menos peligroso, o se lo haga susceptible de recuperación, o más seguro para su transporte o disposición final. Son plantas de disposición final los lugares especialmente acondicionados para el depósito permanente de residuos sólidos peligrosos en condiciones exigibles de seguridad ambiental.

Residuos patológicos: Relativo a los residuos que al manipularlos pueden causar enfermedades.

Residuos peligrosos: Se entiende por residuos peligrosos aquellos que, en cualquier estado físico, contengan cantidades significativas de sustancias que pueden presentar peligro para la vida y salud de los organismos vivos cuando se liberan al ambiente o si se manipulan incorrectamente debido a su magnitud o modalidad de sus características

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

corrosivas, tóxicas, venenosas, reactivas, explosivas, inflamables, biológicamente perniciosas, infecciosas, irritantes o de cualquier otra característica que representen un peligro para la salud humana, la calidad de vida, los recursos ambientales o el equilibrio ecológico.

Residuos peligrosos biológicos infecciosos: El que contiene bacterias, virus u otros microorganismos con capacidad de causar infección o que contiene o puede contener toxinas producidas por microorganismos que causan efectos nocivos a seres vivos y al ambiente, que se generan en establecimientos de atención médica.

Criterios técnicos para la ubicación de los sitios de disposición final de residuos sólidos peligrosos, biológicos infecciosos e industriales excepto de actividades agrícolas y radioactivos.

Deben Ubicarse preferentemente en una zona que no tenga conexión con acuíferos. La distancia entre el límite del centro de población y el confinamiento controlado debe ser como mínimo de 5 kilómetros para poblaciones entre 100 y 1,000 habitantes. Pueden ser ubicados como mínimos, a 1,000 metros de industrias de alimentos, escuelas, hospitales, centro de desarrollo infantil y áreas de recreación.

Celda de confinamiento: El espacio creado artificialmente para la disposición final de residuos peligrosos.

3.4.2.2 Condiciones de Seguridad

Según el (Reglamento por la Construcción de Edificios, Casas o Domicilio, 1939), en sus artículos 1 y 5, nos indica que sólo podrán dirigir construcciones los Arquitectos o Ingenieros con título universitario, Maestros o Constructores debidamente autorizados. Los planos deberán mostrar las dimensiones exigidas además de los detalles que tengan que ver con servicios de aguas negras, pluviales y servicios higiénicos.

De la Ventilación

Artículo 7.- A fin de permitir amplia entrada del sol, las casas de habitación deberán tener un patio central con un 15% por lo menos del área del terreno que se

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

edifique. Se exceptúan las casas de habitación en esquinas o aisladas, y los edificios destinados a bodegas, tiendas, teatros, etc., los cuales, por su naturaleza, se regirán por normas especiales.

Artículo 8.- La dimensión mínima del patio, será de 6 pies para casas de uno o dos pisos, y de 9 pies cuando se construyan habitaciones en todo su perímetro. Se aumentarán 3 pies al ancho, por cada piso que se agregue.

Artículo 11.- Todo cuarto interior deberá dejar espacio entre cielo y pared y tendrá por lo menos una ventana. Se recomiendan aberturas en la parte baja y alta de las paredes, así como la ventilación del techo. En todo caso deberá garantizarse amplia circulación del aire en los cuartos.

Artículo 12.- El espacio comprendido entre el cielo raso y el techo deberá ventilarse apropiadamente.

De las Instalaciones Sanitarias.

Artículo 13.- Toda casa tendrá su instalación sanitaria y acometimiento a la cloaca correspondiente, independiente de las instalaciones y acometimiento de las colindantes. Entiéndase por casa, todo edificio o porción de edificio, de uno o más pisos, que constituya o pueda constituir una propiedad, pudiendo por consiguiente venderse independientemente de las propiedades colindantes. Esta disposición se aplicará igualmente a las instalaciones y acometimiento para aguas pluviales.

De los tapones de agua

Artículo 18.- Todo servicio que esté conectado a cloaca deberá protegerse con un tapón de agua. Igualmente, todo edificio deberá protegerse con un tapón de agua de forma y tamaño aprobados por la Sanidad, el cual se colocará en la tubería antes de entrar a la casa. Este tapón deberá ventilarse entre la casa y el tapón, a fin de evitar presiones indebidas. La Sanidad señalará los tipos de tapón de agua que deben ser usados, los cuales serán considerados "estándares".

De las cajas registradoras

Artículo 19.- Se pondrán las cajas registradoras en todas las bifurcaciones. En los cambios de dirección de horizontal a vertical se podrán colocar tres.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Toda trampa, sifón o caja registradora deberá ser accesible y de fácil inspección, debiendo disponer de algún medio que permita hacer su limpieza.

Del diámetro de los caños

Artículo 20.- El diámetro de los caños de inodoros no será menor de lo que a continuación se expresa:

Tabla 2. Diámetros de los caños para inodoros en líneas horizontales.

Líneas Horizontales	
Diámetro de caño	Números de inodoros
4"	De 1 a 6
5"	De 7 a 12
6"	De 13 a 30

Fuente: Reglamento por la Construcción de Edificios, Casas o Domicilios.

Tabla 3. Diámetros de los caños para inodoros en líneas verticales.

Líneas Verticales	
Líneas del caño	Numero de inodoro
4"	De 1 a 12
5"	De 13 a 25
6"	De 26 a 40

Fuente: Reglamento por la Construcción de Edificios, Casas o Domicilios.

De las aguas pluviales

Artículo 22.- Todas las aguas pluviales y solo ellas deberán conducirse a la cuneta de la acera de la calle.

De las aguas que deben ser conducidas a las cloacas públicas

Artículo 23.- Los desagües de las cocinas, de baños, de excusados, urinarios y en general todos los líquidos a sustancias excrementicias, deberán ser conducidas a las cloacas públicas.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Protección de la tubería

Artículo 28.- Cuando un tubo pase por debajo de cualquier pared de mampostería se le formará alrededor un arco de protección contra un posible asiento de la pared, o se colocará en ésta un tubo de hierro cuyo diámetro sea a lo menos 2" mayor que el de la tubería que se piensa pasar por debajo de la pared.

Material

Artículo 29.- Deberán emplearse tubos de hierro siempre que haya peligro de que la cañería se rompa, como en tubos enterrados o poca profundidad, descargas verticales o aquellos expuestos a golpes o a otros accidentes.

De la obligación de conectar

Artículo 30.- Los propietarios de inmuebles estarán obligados a conectar con las cloacas de la ciudad tan pronto como el Municipio los declare en servicio. Los propietarios deberán rellenar a continuación los excusados y sumideros abandonados.

Según (Normas Técnicas Obligatoria Nicaraguense, 2015) NTON 12 012-15

Instalaciones de redes internas de servicios básicos. Las viviendas estarán provistas de instalaciones eléctricas, agua potable y sanitaria, deberán estar, empotradas en paredes y techos. Se preverá la ubicación del contador (medidor) de energía eléctrica en un lugar protegido y visible. Cada espacio tendrá al menos una salida para luminaria, con su correspondiente interruptor y se tendrá en cuenta lo siguiente:

- ❖ En espacios de uso múltiple, se usarán al menos dos salidas.
- ❖ La iluminación principal será preferiblemente colocada en el techo.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

- ❖ En espacios donde la relación larga/ancho es igual o mayor que 1,5 y la superficie es mayor que 12,00 m², se usarán dos salidas.

- ❖ Los interruptores se situarán a una altura de 1,20 m sobre el NPT.

Se preverán salidas para tomacorrientes dobles en todos los espacios habitables, excepto en ambientes con profundidad menor que 1,20 m. Se ubicarán al menos dos salidas para tomacorrientes en los siguientes casos:

- ❖ Sala de estar con superficie útil mayor que 12,00 m².

- ❖ Dormitorio con superficie útil igual o mayor que 9,00 m².

- ❖ En cocinas.

La instalación de agua constará con un contador (medidor) de agua potable en lugar accesible para su fácil lectura. Se debe prever la colocación de desagües de piso en baño y otras áreas que por su funcionalidad lo ameriten.

3.4.3. Habitabilidad en la Arquitectura

Habitabilidad y Arquitectura son dos vocablos íntimamente relacionados pero diferentes. Si bien no puede haber arquitectura si no procura la habitabilidad, si puede haber habitabilidad sin arquitectura.

El arquitecto es el profesional adiestrado para construir lugares, espacios donde potencialmente el hombre puede desenvolver su vida. Las características geométrico dimensionales, las cualidades formales, pueden favorecer o no a que la existencia en un lugar reúna condiciones de habitabilidad, pero estas en forma alguna agotan todos los factores que participan en lograr que un lugar sea plenamente habitable.

La arquitectura participa como condición necesaria para la habitabilidad sin embargo no como suficiente. Para vivir en un lugar con calidad de vida, para apropiarse de

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

un lugar, para identificarse y pertenecer a él, se requiere además de las condiciones físicas espaciales otro conjunto de condiciones entre los que destacan aspectos simbólicos, sociales y económicos. (Sanchez, 2009).

3.4.4. Habitabilidad Urbana

Las principales medidas e innovaciones que apuntaron a mejorar las condiciones sanitarias de las ciudades se gestaron ya en la Inglaterra del siglo XIX, impulsadas por un movimiento de Filántropos y administradores públicos que trataba de "mejorar las condiciones de vida de los pobres" y muy particularmente las de alojamiento, que a raíz de la revolución industrial se situaban a unos niveles deplorables. A la vez que el éxito de este movimiento hay que buscarlo en el hecho de que la salubridad urbana afectaba tanto a los ricos y poderosos como a los pobres, pudiendo las enfermedades infecciosas extenderse entre ellos sin distinción, por lo que era objetivo común poner los medios necesarios para evitarlas.

Ante la evidencia de que la "mano invisible" del mercado no había solucionado estas cuestiones, se planteó la necesidad de definir una serie de estándares mínimos exigibles de salubridad en las viviendas y en el medio urbano. En Inglaterra se definió por primera vez estos estándares a mediados del siglo pasado. Además de precisar las condiciones mínimas de espacio, de ventilación, de luz, etc. de las viviendas, se propuso dotarlas de agua, corriente, lo cual planteó la necesidad de disponer de redes de abastecimiento de agua potable y de alcantarillado en consonancia con tales objetivos.

El tema de los estándares provocó amplias polémicas que se desplazaron, una vez asumidos éstos, sobre el modo de financiarlos, optando por una de las dos vías posibles: gravar a los ricos (para subvencionar a los pobres el acceso a los estándares) o subir los salarios de los pobres para que pudieran pagar mayores gastos de vivienda y equipamientos colectivos (Naredo, 1997).

Nivel de satisfacción de los Habitantes de “Bosques de Juigalpan” por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

3.4.5. Análisis de la Habitabilidad Urbana

La habitabilidad en el espacio urbano como una condición habitacional donde la vivienda está integrada físicamente a la ciudad, con buena accesibilidad a servicios y equipamientos, rodeada de un espacio público de calidad, y se carece de ésta cuando la vivienda aun estando en buenas condiciones se encuentra emplazada en un área vulnerable, marginal y de difícil acceso.

Por lo tanto, desde el punto de vista habitacional es necesario analizar las políticas urbanas que podrían tener un impacto directo en la mejora de las condiciones habitacionales, las cuales tendrían como ámbitos y ejes de actuación: los espacios o áreas interbarriales, el sistema viario, el espacio público dentro y fuera de los barrios, las infraestructuras, los servicios y el transporte público, los espacios verdes, el enriquecimiento funcional de las áreas residenciales, los programas destinados a crear nuevas centralidades (actividades y usos diversos) y los espacios comunes de referencia. (Moreno Olmos, 2008).

3.4.6. La Habitabilidad Urbana Como Condición de Calidad de Vida.

El concepto de calidad de vida surgió en los años setenta del siglo xx con el fin de conocer, entender y explicar cuáles son las circunstancias que originan el incremento de patologías sociales en los países desarrollados.

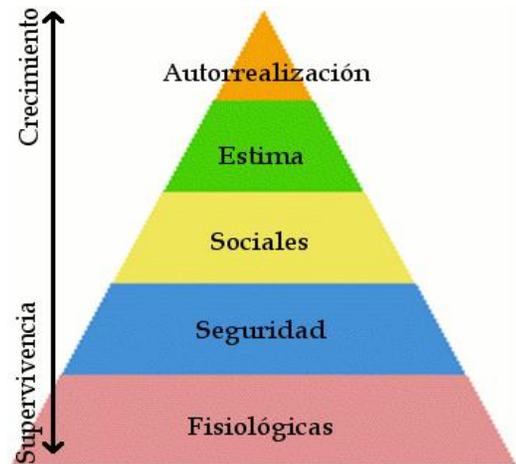
Otro concepto, el conjunto de “unas condiciones óptimas que se conjugan y determinan sensaciones de confort en lo biológico y psicosocial dentro del espacio donde el hombre habita y actúa, las mismas en el ámbito de la ciudad están íntimamente vinculadas a un determinado grado de satisfacción de unos servicios y a la percepción del espacio habitable como sano, seguro y grato visualmente” (Moreno Olmos, 2008).

(Maslow, 1991) Conceptualizó al individuo como un todo organizado e integrado, cuyos deseos provienen de motivaciones que, en muy pocas ocasiones, se satisfacen, salvo durante lapsos muy breves; éstos son debido a que, apenas se logra un nivel de conformidad, le sobreviene muy pronto otra necesidad de nivel superior. Tenemos que para Maslow las necesidades en orden prioritario son:

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Figura 1 pirámide de Maslow.

- Necesidades fisiológicas.
- Necesidades de seguridad.
- Necesidades de pertenencia y afecto.
- Necesidades de autoestima.
- Necesidades de reafirmación (ser lo que uno es)



Fuente: Maslow (1991).

3.4.7 Metodología de Análisis de Habitabilidad Urbana

(Moreno Olmos, 2008) Define: "Si la habitabilidad implica hablar de condiciones que consideramos ideales o por lo menos deseables, identifica cuatro enfoques aplicados:

- ✓ El primero plantea a la habitabilidad en una condición de intangible, como cualitativa, que se relaciona con el ser del hombre.
- ✓ El segundo supone que la habitabilidad es una acción cuantitativa relacionada directamente con la calidad de vida y, por tanto, puede ser cuantificable, y más aún, controlable por el diseño, cuya obligación es proporcionar las "mejores condiciones" espaciales a partir de estándares determinados por especialistas.
- ✓ Un tercero, variante del anterior, pretende utilizar la habitabilidad en términos de confortabilidad post-ocupacional, como un instrumento de evaluación de las condiciones en que se habita; el equívoco surge cuando los resultados pretenden ser aplicados en una condición generalizada. El

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

problema surge cuando se supone que todos habitamos de la misma manera los espacios y todos tenemos las mismas necesidades.

- ✓ El cuarto enfoque sugiere que la habitabilidad se puede entender como el acto perceptivo que implica una interpretación de la expresión (más que como una valoración) de la interrelación entre el mundo psicofísico, con ciertas prácticas sociales del que habita, y la propuesta formal del objeto habitable, a saber: el objeto arquitectónico, en cuya espacialidad está implícita una significación tal produce un modo de habitar".

3.4.8 Indicadores Urbanos de Habitabilidad, ¿Qué medir y por qué?

(Niño Soto, Badillo Jimenez, & Davila Cordido, 2019) Los indicadores son elementos que sirven para seguimiento y evaluación de condiciones, con el fin de medir y parametrizar modelos con cifras comparadas.

Estos indicadores agrupados por ejes, permiten analizar el grado de adaptación que los sistemas urbanos presentan en el territorio, también, son útiles para intervenir y cualificar otras dinámicas de orden espacial que se pueden analizar en lecturas cartográficas cruzadas con algunos valores significativos o relativos a censos e inventarios, al igual que, sobre estándares estimados como óptimos para un espacio determinado o dentro del comportamiento de los sistemas.

Estos indicadores agrupados por ejes, permiten analizar el grado de adaptación que los sistemas urbanos presentan en el territorio, también, son útiles para intervenir y cualificar otras dinámicas de orden espacial que se pueden analizar en lecturas cartográficas cruzadas con algunos valores significativos o relativos a censos e inventarios, al igual que, sobre estándares estimados como óptimos para un espacio determinado o dentro del comportamiento de los sistemas.

Se definen 4 ejes, que ayudan a sintetizar la cadena de valores de un ecosistema urbano: Compacidad, Complejidad, Eficiencia y Cohesión Social; y cada uno se desarrolla con indicadores, que permitirán analizar las condiciones existentes en los casos urbanos escogidos para el estudio:

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Eje 1 Compacidad

Hace referencia a la propiedad urbana que relaciona la densidad en las intervenciones y dinámicas urbanas sobre la extensión de territorio ocupado. En tal sentido, se generan las categorías de ciudad dispersa cuando ocupa grandes extensiones y ciudad compacta cuando es menor su área de implantación.

- a. Morfología
- b. Relación Urbano-Borde-Rural
- c. Ocupación del suelo y densidad
- d. Equipamientos
- e. Espacio público
- f. Movilidad

Eje 2 Complejidad

Es el conjunto de indicadores que identifica en el contexto urbano la diversidad de componentes y la capacidad determinada en ellos para generar interacciones de acuerdo con la posibilidad que presenta la infraestructura y los usos de suelo urbano, esto incluye el volumen instalado de espacios verdes y la realidad de interacción entre estos en conjunto con la diversidad funcional existente:

- a. Complejidad urbana
- b. Espacios verdes y biodiversidad

Eje 3 Eficiencia

Pondera la relación entre los procesos urbanos y el territorio para referirse a la producción y consumo de recursos, estados de bienestar y la producción de residuos y el cómo estos, inciden en los procesos de movilidad, empleo y reducción de desperdicios en términos de materia y energía:

- a. Metabolismo Urbano

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Eje 4 Cohesión Social

Busca identificar la calidad y cantidad de buenas interacciones de los diferentes grupos sociales con el fin disminuir situaciones que conlleven a la marginación o la conformación de escenarios de marginalidad urbana:

- a. Cohesión
- b. Vivienda

3.4.9 Conceptos Generales de un Proyecto de Urbanización.

Proyecto de urbanización es el documento que define la propuesta urbanística en el nivel de más detalle, indica cómo serán las calles y las plazas, así como las zona verde, los taludes o margen de protección, etc., También define cómo y de qué manera se estructuran los servicio urbanos subterráneos o aéreos como: el alcantarillado, los suministro de agua, suministro de gas y suministro de electricidad, tanto de baja tensión como de media tensión y a menudo, también de alta tensión, el teléfono y otras red de telecomunicaciones, etc. (Valenti & Guilemany, 1990)

10.4.9.1 Lotes y Urbanización

¿Qué es un lote?

La primera definición de lote que menciona la Real Academia Española (RAE) en su diccionario:

“Cada una de las parcelas en que se divide un terreno para su venta individual” (Diccionario de la Lengua Española, 1993).

¿Qué es Urbanizar?

La primera definición de urbanizar que menciona la Real Academia Española (RAE) en su diccionario:

“Convertir un terreno en un centro de población habitable dotándolo de la infraestructura y los servicios necesarios para ello, abriendo calles instalando el alumbrado, etc.” (Diccionario de la Lengua Española, 1993).

Según lo anterior, Lotes y Urbanización están íntimamente relacionados, ya que para llevar a cabo una Urbanización se debe prever los lotes de terrenos individuales para

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

llevar a cabo un proyecto, contemplando la infraestructura básica necesaria y poder ser habitado.

Según la (Ley de Urbanizaciones, 1956) en los artículos 1 y 2 indica que para efectuarse una Urbanización dentro del distrito nacional, la persona interesada deberá ponerse en contacto con la Oficina Nacional de Urbanismo para preparación del plano y para que se considere legal, deberá tener la aprobación del Ministerio del Distrito Nacional y de la Oficina Nacional de Urbanismo.

En el artículo 3 indica que interesado debe presentar solicitud por escrito ante la mencionada Oficina, expresando, en relación al terreno de que se trate, lo siguiente:

- 1.- Su localización, extensión, linderos e inscripción registral;
- 2.- Uso actual y uso proyectado del mismo;
- 3.- Nombre del dueño y el que se dará a la Urbanización, en su caso; y
- 4.- Servicios públicos existentes en el terreno y en sus inmediaciones.

Según él (Reglamento de Urbanización y Fraccionamiento de Nicaragua N°137, 1952) nos indica en sus artículos que es necesario el presente reglamento por que los urbanizadores, al proceder al fraccionamiento de terrenos, no toman en cuenta la unidad ni relación íntima que debe existir con el centro de la ciudad, sino que miran únicamente su propio beneficio; sacan ganancias vendiendo lotes de terrenos que carecen de cañerías de agua potable, sistema de colector de cloacas y aguas pluviales, pavimentación y alumbrado público; que debido a las facilidades actuales que tienen los urbanizadores para llevar a efecto estas, ha creado muchísimos problemas que afectan a la comunidad en general.

En el artículo 2 señala las siguientes definiciones:

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Urbanización: La preparación de un terreno para convertirlo en vecindario, población o ciudad, lo mismo que la división o sub-división de cualquier terreno en dos o más partes para la venta, arrendamiento o traspaso, o para una nueva construcción.

Urbanizador: Toda persona, natural o jurídico, interesada en llevarla a efecto.

Terrenos: Incluye tanto agua como tierra, el espacio sobre o debajo de ellos.

Línea de Construcción: La línea marcada sobre el lote que indica el límite hasta donde puedan avanzar los edificios o estructuras hacia la vía pública.

Línea de Calle: Línea de frente de propiedad. La línea divisoria entre la calle o vía pública y la propiedad o predios adyacentes.

Manzana: El bloque de terreno limitado por vías públicas.

3.4.10. Información necesaria a la hora de elaborar y poner en marcha un Proyecto de Urbanización.

Según (Ley de Urbanizaciones) en los artículos 4,5,6,7 y 8 señala que la solicitud para Urbanizar se acompañará el Plano Original de Urbanización, además de ser elaborado por un Ingeniero Civil, Arquitecto o persona reconocida.

Deberán también acompañar a la solicitud los documentos siguientes:

- 1.- Plano topográfico de curvas de nivel, con un metro de intervalo;
- 2.- Planos de las instalaciones de agua potable y aguas negras, en su caso;
- 3.- Planos de los perfiles longitudinales de calles y avenidas.
- 4.- Títulos de propiedad, o los supletorios correspondientes, relativos al terreno que se va a urbanizar.

El interesado deberá ejecutar en el terreno respectivo las obras mínimas de mejoramiento. Las obras de mejoramiento, deben ser inspeccionadas por dicha Oficina será

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

obligación del dueño donar gratuitamente al Distrito Nacional las áreas que serán ocupadas por las futuras calles y avenidas. Aprobada la Urbanización en su aspecto técnico por la Oficina Nacional de Urbanismo y aceptadas por el Ministerio de Distrito Nacional las obligaciones contraídas por el dueño y la donación de terrenos se dictará Decreto por dicho Ministerio teniendo por aprobada la Urbanización.

3.5 Insatisfacción de Viviendas Sociales en Nicaragua

Existe una amplia gama de estudios sobre la satisfacción residencial, no obstante, la mayoría de estos convergen en que se encuentra en función de tres componentes: la casa, el barrio, y los vecinos. Indagaciones más sistémicas consideran a dichos factores como sistemas funcionales que dentro de un conjunto habitacional, interactúan y son interdependientes, condicionando distintos grados de satisfacción y/o insatisfacción. Sin embargo, es la percepción o valoración de las características del barrio el aspecto más acentuado en la satisfacción/ insatisfacción residencial. (Ibañez, 2015)

Según El Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (Invur) en 2015 recibió menos recursos para su Programa de Inversión Pública (PIP) en comparación con el 2014 y por tanto construirá menos casas nuevas de interés social.

La Cámara de Urbanizadores de Nicaragua (CADUR), aseguró que el programa de subsidio a las tasas de interés de los créditos hipotecarios de las viviendas nuevas no se altera por cuanto este es mediante un crédito fiscal del Gobierno a la banca.

Cero viviendas de interés social fueron construidas en 2015 en el Gobierno Autónomo Regional Autónomo Costa Caribe Sur, siendo una gran disminución pues en 2014 se contemplaron 240.

En el 2015 Gobierno destinó 252.1 millones de córdobas para la construcción de viviendas de interés social, siendo 63.5 millones de córdobas menos respecto al 2014.

Pero habrá un cambio significativo en esta modalidad al elevarse en 1,063 la cantidad de casas de interés social a edificar el INVUR con el fin de entregarlas a aquellas

Nivel de satisfacción de los Habitantes de “Bosques de Juigalpan” por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

familias con ingresos entre uno y dos salarios mínimos. Este tipo de programa se entrega sin créditos a las familias. (La Prensa, 2014)

Menos Fondos Para Trabajadores

Igualmente, el Gobierno recortó en 2015 en cinco millones de córdobas el fondo para el pago de indemnización por antigüedad a los trabajadores del Estado, el cual es destinado “para cubrir la prima de la vivienda y el subsidio a la tasa de interés” cuando adquiera un crédito hipotecario.

La Cámara de Urbanizadores de Nicaragua (CADUR), afirma que esta disminución no supone problemas para la colocación de casas nuevas debido a que analizaron con el Gobierno que han sido pocos trabajadores estatales que solicitan sus indemnizaciones por antigüedad.

Cuando se aprobó la Ley de Vivienda de Interés Social, en 2009, se incluyó el fondo de indemnización adelantada para ayudar al empleado para cumplir los requerimientos crediticios. Pero aun cuando los siguientes años se presupuestó hasta cincuenta millones de córdobas para el fondo no fue muy requerido por el trabajador. Vemos correcto entonces que ahora se destinen 15 millones de córdobas para ver la efectividad que tenga en su aplicación, si hay más gente requiriendo para comprar sus casas entonces el Gobierno vería si aumenta esos recursos (La Prensa, 2014).

Inversión en Vivienda baja hasta 70%, retroceso.

Informe del Consejo Superior de la Empresa Privada (COSEP) señala que el impacto económico en este sector será devastador, si no se logra pronto un acuerdo político que saque el país del estancamiento.

El consejo superior de la empresa privada (COSEP) informo que las inversiones en Viviendas de Interés Social en Nicaragua han caído 40% desde abril, cuando empezaron las protestas ciudadanas.

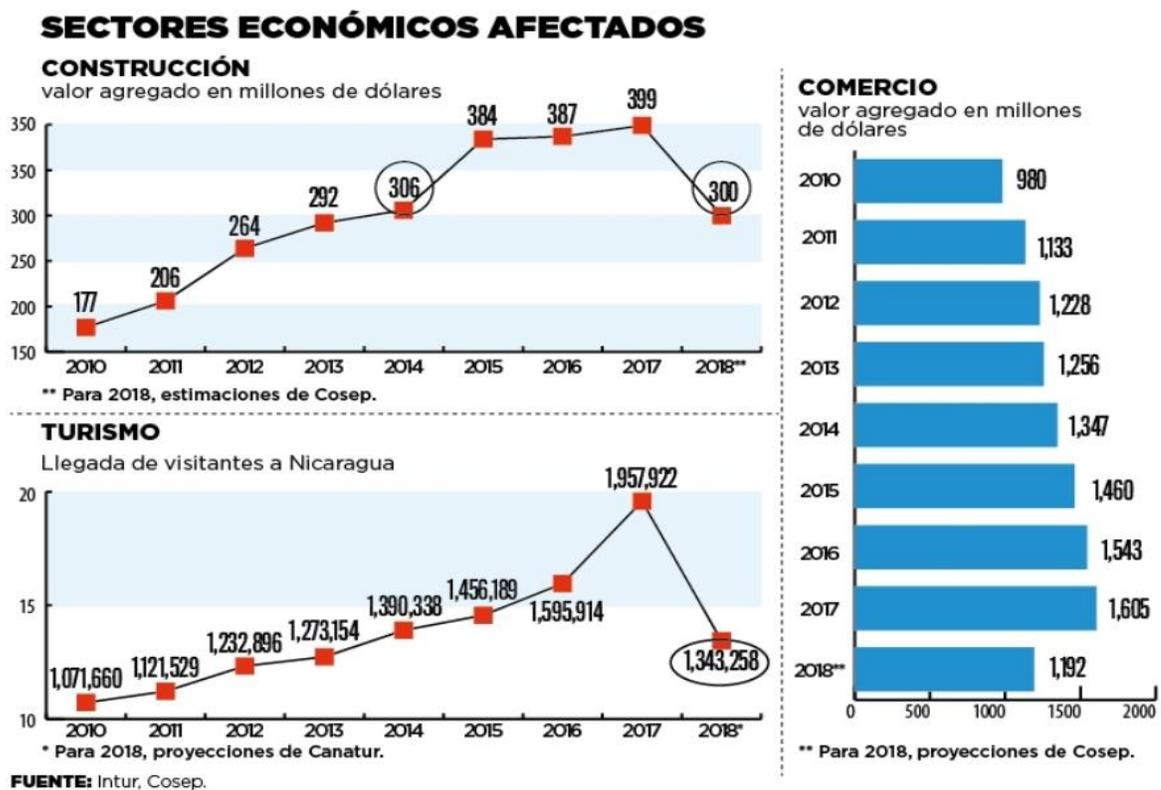
Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

La organización empresarial también reveló que la inversión en el sector residencial de vivienda para clase media y media alta se contrajo 70%.

COSEP advierte sobre retroceso económico

El COSEP que analizó la situación económica del país en el documento titulado "Encuentro Empresarial, por una Nicaragua Próspera con Justicia, Democracia y Seguridad".

Figura 2. Sectores Económicos Afectados



De no lograrse un acuerdo político para superar la crisis del país, la situación de sector urbanizador se deteriorara más. Del total de empleos formales que generaban los urbanizadores el 80% han sido cerrados. "En caso de la vivienda el impacto sería severo, llevándolos casi a desaparecer como es el caso de la Vivienda de Interés Social y Residencial por falta de financiamiento"

Nivel de satisfacción de los Habitantes de “Bosques de Juigalpan” por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

La cámara de urbanizadores de Nicaragua (CADUR) estimó en enero de este año que en el 2018 venderían 6,000 viviendas de las cuales la mitad sería de interés social.

Establecen en 1.300 millones de dólares las pérdidas por crisis en Nicaragua.

Además, habían previsto otorgar US\$ 170 millones en créditos hipotecarios este año.

El 2018 sería clave para las urbanizadoras porque ofrecerían viviendas multifamiliares por primera vez. Unos 60 proyectos se iban a construir a lo largo del 2018 y dos de ellos contemplaban la construcción de esos edificios.

Hasta el 2020.

Las estimaciones del COSEP indican que, aunque se llegue a un acuerdo político el sector urbanizador enfocado en vivienda de clase media y media alta, no se recuperará en 2019 sino hasta el 2020, principalmente por la falta de financiamiento.

“En el caso de la vivienda de interés social solamente se finalizarían los proyectos en curso”, Indicó el COSEP en su informe.

Según los constructores entre las principales causas que han provocado la caída del sector está la desaceleración en la ejecución del plan de inversión pública de 2018 al que le recortaron 193 proyectos con la reforma presupuestaria de agosto en 2019.

Además hay una baja significativa en la contratación y ejecución de proyectos una reducción del área construida en edificaciones privadas y una reducción del 40% en las ventas de materiales para construcción. (El nuevo Diario, 2018)

3.6.1 Estadísticas en Nicaragua sobre:

3.6.1.1 Vivienda

La calidad de la vivienda en la que habita el hogar es fundamental para que este goce de una vida digna y segura. En Nicaragua el déficit de viviendas es muy elevado, y en las condiciones económicas de muchos hogares, una alternativa es construir viviendas con materiales inadecuados o con materiales de desecho. Las condiciones que se generan en este tipo de viviendas elevan el riesgo de transmisión de enfermedades y desmejora el

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

bienestar de los hogares. (Fundacion Internacional para el Desafio Economico Global, 2016).

Según informes del (Banco Central de Nicaragua, 2018) En el tercer trimestre de 2018, el área efectivamente construida registró una disminución interanual de 13.8 por ciento (-9.3% en 2017.III), y de -11.9 por ciento en promedio anual. El comportamiento interanual observado en este trimestre fue explicado por menor área efectivamente construida en los destinos; residencial (-16.5%) y servicio (-31.6%); y aumento en las edificaciones comerciales (42.8%) y en las obras industriales (59.1%).

Las viviendas de interés social representaron 11.4 por ciento del total de la construcción a nivel nacional y 22.0 por ciento del área con destino residencial, que en comparación con el trimestre anterior significó menor participación en 2.9 y 5.9 puntos porcentuales (PP.), respectivamente.

En el destino residencial se registró un comportamiento disímil por zona geográfica. En Managua se observó una disminución de 39.5 por ciento, como resultado de menor área efectivamente construida en las cuatro etapas de la construcción: nuevas, en proceso, finalizadas y de reinicio. Se observó que las construcciones ejecutadas por urbanizadoras disminuyeron 42.2 por ciento.

3.6.1.2. Pobreza y Desigualdad.

Los resultados sugieren que, en el año 2017, a nivel nacional la incidencia de la pobreza general disminuyó porque el aumento en la incidencia de la pobreza extrema fue contrarrestado por la reducción en la proporción de pobres no extremos. En Nicaragua el alto grado de desigualdad es evidente, aunque hubo avances en el período 2009-2017, las estadísticas señalan en el 2017 una distribución del consumo más equitativa que el año 2009.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

En términos de necesidades básicas, las principales deficiencias de los hogares nicaragüenses son: el hacinamiento, los servicios básicos insuficientes y la dependencia económica.

La incidencia de la pobreza nos indica la proporción de la población que experimenta alguna condición de pobreza, es decir, que se encuentra por debajo de la línea de pobreza general o extrema según sea el caso. A nivel nacional, la incidencia de la pobreza general tiene una tendencia hacia la baja, pasó de 44.7% en el 2009 a 41.2% en el 2017. De 2016 al 2017 la reducción fue de 0.8 puntos porcentuales.

Al comparar los resultados 2016-2017 y desagregarlos por área de residencia, en la tabla (a continuación, tabla 4) se puede observar que, en el área urbana, la incidencia de la pobreza fue mayor en 2017 que la observada en 2016.

El incremento fue de 0.8 puntos porcentuales en el caso de la pobreza general y 1.6 puntos porcentuales en el caso de la pobreza extrema. Mientras tanto, en el área rural la incidencia de la pobreza general se redujo 2.5 puntos porcentuales y la incidencia de la pobreza extrema pasó de 15% en 2016 a 14.5% en 2017. (Fundacion Internacional para el Desafio Economico Global, 2016)

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Tabla 4. Distribución Porcentual de la población según condición de pobreza, por área de residencia y sexo.

Distribución Porcentual de la población según condición de pobreza, por área de residencia y sexo. Nicaragua 2016-2017					
	Nacional	Urbano	Rural	Hombres	Mujeres
2017					
No pobres	58.8	70.7	44.1	57.5	60
Pobreza General	41.2	29.3	55.9	42.5	40
Pobres no Extremos	32.8	26.0	41.4	33.7	32.1
Pobres extremos	8.4	3.3	14.5	8.8	7.9
2016					
No pobres	58.0	71.5	41.6	56.6	59.4
Pobreza General	42.0	28.5	58.4	43.4	40.6
Pobres no Extremos	34.3	26.8	43.4	35.6	33.0
Pobres Extremos	7.7	1.7	15.0	7.8	7.6

Fuente: FIDEG 2016 – 2017

Nivel de satisfacción de los Habitantes de “Bosques de Juigalpan” por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

3.6.1.3. Laboral.

Los indicadores relacionados al mercado laboral sugieren que en el año 2017 tanto las tasas de actividad fueron superiores a las observadas en 2016, aunque la calidad del empleo se deterioró. Los resultados señalan que más del 70% de los ocupados se encuentran en la informalidad laboral.

La tasa de actividad es un indicador de la oferta de mano de obra y se calcula dividiendo la Población Económicamente Activa (PEA) entre la Población en Edad de Trabajar (PET). Las tasas de actividad aumentaron del 2016 al 2017. A nivel nacional la tasa actividad en el año 2017 fue 62.6%, casi dos puntos porcentuales por encima de la observada en el 2016, este aumento fue más notorio en el área urbana, en donde la tasa de actividad aumentó de 57.5% en el 2016 a 59.9% en el 2017. (Fundacion Internacional para el Desafio Economico Global, 2016).

3.6.1.4 Géneros.

Mientras 5 de cada 10 mujeres participan en alguna actividad económica del país, son 8 de cada 10 hombres en la misma edad activa los que cuentan con esa participación.

El 48% de las mujeres nicaragüenses mayores de 15 años participan en la actividad económica del país, revela el anuario estadístico de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) de 2017.

La cifra anterior es ligeramente mayor a la calculada para el 2016 por la misma comisión según la cual la tasa de participación de las mujeres en la actividad económica de Nicaragua era de 43.6%.

En contraste, en 2017 el 83.6% de los hombres nicaragüenses mayores de 15 años participaba en actividades económicas y en 2016 ese porcentaje era de 82.8%.

Mientras que la tasa de desempleo abierto, en cambio, es más elevada para las mujeres nicaragüenses (4.8%) que para los hombres (4.2%), según la CEPAL con base en estadísticas del Banco Central de Nicaragua.

Según estimaciones de la CEPAL, en 2030 el 47.9% de las mujeres en Nicaragua logrará participar en la actividad económica del país y el 85.4% de los hombres alcanzará dicha participación.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de “Bosques de Juigalpan” por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Los datos más actualizados de la CEPAL sobre el sector de la actividad económica en que se ocupan las mujeres nicaragüenses son de 2014, pero revelan una tendencia regional: la mayoría de las mujeres trabaja en el sector comercio. En específico, 38.7% de las mujeres en edad activa se dedica a la compra y venta de producto. Le siguen los “otros servicios” con el 33.6%, la industria manufacturera con el 13.3% y el sector agrícola con el 9.3%. Los hombres en cambio, se ocupan en su mayoría (44.8%) en el sector agrícola, el 16.5% en el sector comercio, el 10.6% en la industria manufacturera y el 10% en otros servicios. (El Nuevo Diario, 2018).

Podemos concluir indicando que la pobreza, desigualdad y desempleo tienen una estrecha relación con el déficit habitacional en nuestro país, son unos de los principales indicadores de vivienda social y la base para poder desarrollar anteproyectos en el segmento de la construcción sean estos del sector público o privado. En cuanto a la equidad de género la mujer tiene una situación favorable en lo laboral, ya que de ser así también podrá tener esta misma para la adquisición de bienes inmuebles y mejorar la calidad de vida para sus familias.

3.6. Marco Regulatorio de Urbanización en Nicaragua.

3.6.1 Ley Orgánica del Instituto Nicaragüense de la Vivienda.

Según (Ley Orgánica del Instituto Nicaragüense de la Vivienda, 1959) En el artículo 3 expone las finalidades siguientes:

- a) Proporcionar viviendas adecuadas a las familias nicaragüense cuyos escasos recursos e ingresos no les permita obtenerlas por sus propios medios, y mejorar en lo general las condiciones de vivienda el territorio nacional.

- b) Propiciar, por todos los medios a su alcance, la disminución de los costos de construcción.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

c) Promover, ante los organismos competentes, el desarrollo de industrias nacionales de materiales de construcción.

d) Procurar con la cooperación de las entidades privadas respectivas el establecimiento racional de una política nacional de viviendas.

En el artículo 4 expone las atribuciones del Instituto donde tiene como finalidades:

a) Hacer los estudios e investigaciones necesarios para concretar la magnitud del problema de la vivienda en sus justas proporciones.

b) Formular o realizar por sí o en colaboración con las respectivas autoridades, planes nacionales, departamentales, municipales, locales o rurales para la construcción o acondicionamiento de viviendas de interés social, y para la formación de urbanizaciones, atendiendo a las necesidades de los centros de población metropolitana, urbana o rural;

c) Promover, financiar, y orientar la construcción de viviendas de interés social promedio del sistema conocido como "esfuerzo propio y ayuda mutua".

d) Procurar, en cooperación con oficinas y organismos gubernamentales, Distrito Nacional y municipalidades, la eliminación gradual de barrios o zonas de viviendas insalubres mediante planes de nuevas construcciones o acondicionamiento de las existentes.

e) Fomentar, por todos los medios a su alcance, la construcción y acondicionamiento de viviendas;

f) Estudiar los costos de construcción y procurar su disminución por medio de la mayor productividad de la mano de obra, el mejor uso de los materiales nacionales de construcción y por todo otro medio que esté a su alcance.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

g) Investigar las posibilidades de industrialización de materiales de construcción y procurar el desarrollo de las industrias respectivas, solicitando para ese efecto la asistencia financiera, del Instituto de Fomento Nacional.

h) Canalizar hacia proyectos, de viviendas aquellos ahorros que sean adecuados a tales programas.

i) Fomentar y orientar en su organización y desarrollo, cooperativas de viviendas y asociaciones no lucrativas destinadas a esa finalidad.

j) Encargarse de programas de construcción de viviendas por cuenta del Gobierno de la República, del Distrito Nacional o de las municipalidades.

k) Estimular las Inversiones de capital privado en los programas de vivienda, creando las condiciones favorables necesarias y proponiendo al Gobierno Nacional las medidas que para tal efecto estime convenientes.

l) Proponer al Gobierno de la República todas aquellas medidas que a juicio del instituto contribuyan al mejoramiento del problema de la vivienda, especialmente en lo que compete a subsidios, Intereses, Impuestos, alquileres, terrenos, lotificaciones, urbanizaciones, servicios públicos y comunales, Sanidad, escuelas, deportes, parques y otros lugares de recreo.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

3.6.2. Ley Especial para el Fomento de la Construcción de vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés social.

Refórmese los artículos 6, 97 y 98 de la Ley N^o. 677, (Ley de Reforma a la Ley N^o 677 "Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de acceso a la Vivienda de Interés Social", 2009)

En el artículo 6 se establecen las definiciones básicas siguientes:

1. Autoconstrucción de vivienda: Es el proceso de construcción o edificación de viviendas realizadas directamente por sus propios usuarios, en forma individual, familiar o colectiva.

2. Estímulos: Constituyen el conjunto de previsiones de carácter jurídico, administrativo, fiscal o financiero que establezca el Estado para promover y facilitar la participación de los sectores sociales y privado, en la ejecución de acciones, procesos o programas habitacionales.

3. Familia: En base a lo dispuesto en la Constitución Política de la República de Nicaragua y para los efectos de la presente ley, se deberá entender por familia, el conjunto de personas conformado de la siguiente forma: por los cónyuges, la unión de hecho estable y los hijos de ambos, menores de edad o mayores incapacitados.

El grupo de personas que conviven bajo un mismo techo, unidas por vínculos de parentesco hasta cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad.

4. Mejoramiento de vivienda: Son el conjunto de acciones orientadas a consolidar o renovar las viviendas deterioradas física o funcionalmente, mediante actividades de ampliación, reparación, reforzamiento estructural o rehabilitación que propicien una vivienda digna, saludable y decorosa.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

5. Producción Social de Vivienda: Es el proceso de construcción de vivienda de interés social que fomenta las formas autogestionarias o comunitarias con la presencia y participación de los propios usuarios en la toma de decisiones, fomentando el ejercicio de la participación ciudadana, y que funcionen sin fines de lucro, reafirmando el valor de uso de la vivienda por sobre el valor de mercado.

6. Suelo: Son los terrenos física y legalmente susceptibles de ser destinados predominantemente al uso habitacional de conformidad a las disposiciones aplicables.

7. Vivienda de Interés Social: Es aquella construcción habitacional con un mínimo de espacio habitable de treinta y seis metros cuadrados (36mts.²), con servicios básicos incluidos para que se desarrolle y dar garantía a los núcleos familiares cuyos ingresos estén comprendidos entre uno y los siete salarios mínimos del sector construcción y cuyo precio de venta final al consumidor no exceda de Cuarenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$40,000.00) para viviendas unifamiliares, ni de Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$50,000.00) para viviendas multifamiliares y forma parte del patrimonio familiar.

8. Vivienda Multifamiliar: Se consideran viviendas multifamiliares a un conjunto o a la formación progresiva de dos o más viviendas, bajo el régimen de condominio; y

9. Vivienda Unifamiliar: Vivienda que se desarrolla en un lote de terreno de forma individual a ser ocupada por una familia, cuenta con acceso público. Pueden ser aisladas, pareadas o adosadas.

Art. 97 Sujetos beneficiados del subsidio al costo financiero por préstamos hipotecarios para viviendas. - Los sujetos beneficiados por la presente Ley, son las personas que, desde su calidad y condición de usuarios de Préstamos Hipotecarios para Viviendas, cumplan con los requisitos establecidos por esta Ley.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

1. Que los préstamos se destinen al financiamiento exclusivo de viviendas o al pago del precio de compra o construcción de la vivienda de habitación de la o las personas que solicitan el crédito.

2. Que la vivienda objeto de préstamo sea nueva, entendiéndose como compra o construcción de vivienda nueva, aquella efectuada a partir de la primera venta realizada una vez concluidas las obras de construcción del inmueble, o bien que haya sido previamente sujeto de arriendo por el usuario final como parte de un programa de arrendamiento con opción a compra, por un período no mayor de dos años.

3. Que el préstamo conlleve garantía hipotecaria de primer grado constituida sobre el bien inmueble.

4. Que el monto del préstamo, más el valor de la prima, no exceda el precio de venta final de la vivienda equivalente en córdobas a Cuarenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$40,000.00) para viviendas unifamiliares, ni de Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$50,000.00) para viviendas multifamiliares.

5. Que el pago del préstamo se haya estructurado con arreglo a una tabla de amortización basada en un plazo que podrá oscilar entre quince y veinticinco años.

6. Que la tasa de interés del préstamo hipotecario no exceda el límite propuesto para este tipo de operaciones financieras por el INVUR.

7. En ningún caso la entidad bancaria podrá exceder el quince por ciento (15%) en concepto de prima para la compra de la vivienda, sin perjuicio de que el adquirente pueda de forma voluntaria ofrecer una prima mayor.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Las personas que desde su calidad de dirigentes o actores directos hayan participado en las tomas de propiedades urbanas o rurales, con el fin de poseerla simulando cierta legitimidad, quedan excluidos del goce que otorga la presente Ley.

Art. 98 De la tasa de subsidio. - Se establece una tasa de subsidio a los intereses aplicables al saldo principal de los Préstamos Hipotecarios para Viviendas, contratados por los usuarios beneficiarios de la presente Ley, de la forma siguiente:

1. Para los préstamos para la adquisición de viviendas cuyos precios de venta final al consumidor estén comprendidos de Catorce Mil Doscientos Cincuenta y Un Dólares de los Estados Unidos de América (US\$14,251.00) hasta Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$50,000.00) o su equivalente en moneda nacional, hasta el 2.5%.

2. Para los préstamos para la adquisición de viviendas cuyos precios de venta final al consumidor estén comprendidos de Doce Mil Trescientos Cincuenta y Un Dólares, de los Estados Unidos de América (US\$12,351.00) hasta Catorce Mil Doscientos Cincuenta Dólares de los Estados Unidos de América (US\$14.250.00) o su equivalente en moneda nacional, hasta el 3.0%.

3. Para los préstamos para la adquisición de viviendas cuyos precios de venta final al consumidor sean iguales o menores a Doce Mil Trescientos Cincuenta Dólares de los Estados Unidos de América (US\$12,350.00) o su equivalente en moneda nacional, hasta el 3.5%.

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

Artículo segundo: Reforma al artículo 39 de (Ley de reforma a la ley N° 677, Ley especial para el fomento de la construcción de vivienda y a la Ley N° 428, Ley Orgánica del INVUR, 2017) el que se leerá así:

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Art. 39 Exoneración tributaria a Vivienda

Se exonera del pago de todo tipo de tributos a las Viviendas de Interés Social, definidas como tal conforme a la Ley N°. 677. Asimismo, se exonera las operaciones, los actos, permisos de construcción, formalización e inscripción de actos, contratos, escrituras, trámite y autorización de planos, compra de materiales de construcción, herramientas y equipos menores, así como sus obras civiles de urbanización relacionadas, calificadas y aprobadas por el INVUR.

Las certificaciones para gozar de este beneficio las emitirá el INVUR y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, servirán para la exoneración del Impuesto al Valor Agregado por la compra de materiales de construcción, herramientas o equipos menores. El INVUR y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público determinarán los parámetros y procedimientos para hacer efectivo este derecho, así como para su seguimiento y evaluación.

3.6.3 Reglamento de Urbanización y Fraccionamiento de Nicaragua.

Según (Reglamento de Urbanización y Fraccionamiento de Nicaragua N°137, 1952) en el artículo 4 expone sobre la tramitación, cualquier persona natural o jurídica interesada en realizar la urbanización, deberá presentar al Ministerio del Distrito Nacional, Sección de Ingeniería, en papel sellado de a veinte centavos (C\$ 0.20), declaración de interés de urbanizar, la cual se tramitará una vez llenados los siguientes requisitos:

- a) Uso a que está destinada actualmente la propiedad.

- b) Uso a que se destinará la urbanización, proyectada, especificando si es para fines industriales, residenciales, comerciales, etc.

- c) Aceptación de las restricciones para uso de esos predios que imponga la Sección de Ingeniería del Distrito Nacional al urbanizador, para los adquirentes de lotes.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

d) Presentación de Original y Copia del Plano de la urbanización proyectada en escala 1:100 (métrico -decimal) el que deberá mostrar sus linderos, orientación y escala.

e) Nombre que se piensa dar a la urbanización y nombre del propietario.

f) Límites del área a urbanizarse, nombres de las propiedades vecinas y de las calles adyacentes.

g) Planimetría de la nueva urbanización con la localización de calles, lotes, servidumbres, parques, etc.

En el artículo 6 y 7 explica que sola la presentación del Plano no faculta iniciar la obra, ningún Plano se considerará aprobado sin la firma del Ministro del Distrito Nacional.

Artículo 8.- No podrá realizarse ninguna urbanización de terrenos en áreas que no estén en condiciones de urbanizarse por la falta de instalaciones cercanas exigidas en el presente Reglamento o por otras deficiencias sociales, económicas o físicas análogas, a menos que el urbanizador se comprometa a subsanarlas previamente por su cuenta, de manera satisfactoria.

Artículo 9.- Cuando lo estimare conveniente para el más ventajoso desarrollo de la ciudad o vecindad, el Ministerio podrá preparar un plan general de urbanización, que podrá abarcar varias parcelas pertenecientes a distintos dueños, pudiendo condonar el o los terrenos necesitados por otros similares.

Artículo 10.- No se urbanizará parcela alguna cuando la forma de desarrollo propuesta resulte ser inapropiada, a juicio del Ministerio del Distrito Nacional, por cualquiera de las razones siguientes:

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

a) Cuando el uso de los terrenos que se proyecta urbanizar no se ajuste al desarrollo general ni ofrezca ninguna ventaja para la población.

b) Cuando el uso de tales terrenos no se ajuste al Plan regulador.

c) Cuando el diseño de la Urbanización no se ajuste a las condiciones topográficas del terreno.

d) Cuando medie fianza para llevar a electo las obras que el presente Reglamento señala, fianza que estará sujeta a la aprobación del Ministerio del Distrito Nacional.

Artículo 11.- En la parcelación de los lotes para la venta a particulares, ninguno de ellos podrá exceder de treinta por cuarenta varas (30 x 40).

Artículo 12.- Queda terminantemente prohibido a un propietario de terreno urbanizado, comprar o adquirir un lote igual o menor adyacente al adquirido.

Artículo 13.- Queda a cargo del urbanizador, la colocación de sistemas de agua potable, aguas negras, drenajes, pavimentación de calles y avenidas, lo mismo que obras de saneamiento necesarias a juicio del Ministerio del Distrito Nacional.

Artículo 15.- Se procurará que el desarrollo futuro de la ciudad no se efectúe formando líneas de solares a lo largo y dando frente a las carreteras o caminos vecinales existentes.

Artículo 16.- En todo caso no podrá otorgarse permiso de urbanización a nadie que no presente los poderes necesarios para llevarla a cabo o el título de la propiedad debidamente legalizado.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Artículo 17.- Cuando el predio a urbanizarse no tuviere acceso satisfactorio al resto de la población, tampoco podrá darse permiso para la obra, salvo que el urbanizador las subsanare satisfactoriamente rindiendo de previa fianza para llevarla a cabo.

Artículo 18.- El trazado de las calles y avenidas u otra vía pública, estará de acuerdo con el Plan General para el desarrollo de la vecindad y estará correlacionada con las existentes.

Artículo 19.- En caso de que los planes sometidos comprendan solamente una parte de la parcela del urbanizador, el Ministro del Distrito Nacional podrá exigir un proyecto preliminar de la red de vías públicas futuras para urbanizarse.

Artículo 20.- El ancho de vías o calles será el siguiente:

Calles Principales: 20 metros

Calles Secundarias: 14 metros

Calles Residenciales: 20 metros

Avenidas: 14 metros

Boulevares o Paseos: 10 metros

Artículo 21.- Se construirán aceras a cada lado de la vía pública, por cuenta del urbanizador así:

Calles Principales: 4 metros

Calles Secundarias: 2 metros

Calles Residenciales: 3 metros

Avenidas: 14 metros

Boulevares o Paseos: 3 metros

Las aceras en referencia serán construidas de hormigón, ladrillo de cemento u otro material contable a juicio del Departamento de Ingeniería del Distrito Nacional.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Artículo 22.- Los radios mínimos de curvas horizontales de las vías públicas, tomados en los ejes de las mismas, serán como se expresan a continuación:

Calles Principales: 3.50 metros
Calles Secundarias: 2.50 metros
Calles Residenciales: 3.50 metros
Avenidas: 2 50 metros
Boulevares o Paseos: 2.80 metros

Artículo 23.- Entre toda curva y contra-curva se proveerá una recta o tangente de transición cuya longitud mínima será así:

Calles Principales: 3.50 metros
Calles Secundarias: 2.50 metros
Calles Residenciales: 3.50 metros
Avenidas: 2 50 metros
Boulevares o Paseos: 2.50 metros

Artículo 24.- Ninguna vía pública tendrá una pendiente menor de 0.5%, y la pendiente máxima será, en Calles principales, Calles secundarias, Calles Residenciales, Avenidas y Boulevares o paseos, según el terreno que se urbanice.

Artículo 27.- El tamaño de las manzanas dependerá del tipo de desarrollo y de las condiciones existentes, pero en ningún caso deberá ser menor de 120 metros o de permitir 2 hileras de lotes de no menos 50 metros entre las líneas de la propiedad.

Artículo 28.- Los lotes para residencia tendrán no menos de 10 metros de ancho en el límite de construcción.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Artículo 29.- En toda urbanización se dejará, además del 5% del área total de la urbanización, toda el área de las calles, avenidas o paseos, según el Plano de Urbanización, a beneficio del Distrito Nacional.

Artículo 34.- Las instalaciones de servicio de agua, serán colocadas a una distancia no mayor de diez metros si no se indica en los planos la distribución respectiva.

Artículo 35.- El urbanizador está en la obligación de colocar hidrante permisible y tendrán un barril de cuerpo cilíndrico, con cuatro escapes de agua, sujetándose a las siguientes condiciones:

a) Cada hidrante tendrá por lo menos una conexión para el carro-bomba y dos conexiones de dos y media pulgadas para manguera.

b) La distancia permisible de entre los hidrantes, será de cien metros.

Artículo 37.- Para la colocación de cloacas, deberán seguirse por las reglas siguientes: colocar la tubería en la misma zanja de las cloacas, el tubo de agua potable se instalará en una fundación sólida excavada a un lado de la zanja. No se permitirá que ninguna tubería de agua pase a través o entre en contacto con alguna de las cajas de Registro del sistema de cloacas. La tubería de agua deberá ser enterrada a una profundidad no menor de 0.50 metros.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

IV. HIPÓTESIS.

Los habitantes de la urbanización Bosques de Juigalpan presentan insatisfacción en el precio de sus viviendas pese a la calidad deficiente de materiales con los que se construyeron sus viviendas y calles dentro del proyecto habitacional.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

V. OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES.

Objetivos Específicos	Preguntas	Indicadores																																																			
Definir el precio promedio asignado por la Asociación para el Fomento al Desarrollo de Nicaragua (AFODENIC) a la vivienda social de "Bosques de Juigalpan"	1. ¿A través de que instancia se dio cuenta del proyecto de viviendas?	1. Afodenic____ 3. Amigos____ 2. Promotores____ 4. Familiares____ 5. Otros____																																																			
	2. ¿Cuál es el precio que tiene su vivienda de Bosques de Juigalpan asignado por la Asociación para Fomento al Desarrollo Nicaragua (AFODENIC)? (Escriba el precio en dólares)	"abierta".																																																			
	3. ¿Está satisfecho con el precio de su vivienda?	Sí____ No____																																																			
	4. Al momento de adquirir su vivienda contaba con capacidad de pago para las mensualidades?	Sí____ No____																																																			
	5. ¿Tiene solvencia económica para obtener la escritura de su vivienda?	Sí____ No____																																																			
Describir la importancia de cada uno de los componentes y servicios de la urbanización: agua potable, energía domiciliar, alumbrado público, doble tratamiento en las calles, bordillos, cunetas, gradas, andenes, reforestación, instalación de aguas negras y planta de tratamiento.	6. ¿Qué tan importante son los componentes y servicios de la urbanización para usted?: marque con una X				<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nada importante</th> <th>Poco importante</th> <th>Importante</th> <th>Muy importante</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	Nada importante	Poco importante	Importante	Muy importante	1	2	3	4																																								
	Nada importante	Poco importante	Importante	Muy importante																																																	
	1	2	3	4																																																	
Productos y servicios	Nada importante	Poco importante	Importante	Muy importante																																																	
	1	2	3	4																																																	
1. Agua Potable																																																					
2. Energía domiciliar																																																					
3. Alumbrado público																																																					
4. Doble tratamiento en las calles																																																					
5. Bordillos																																																					
6. Cunetas																																																					
7. Gradas																																																					
8. Andenes																																																					
9. Reforestación																																																					
10. Instalación de aguas negras																																																					
11. Planta de tratamiento																																																					

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Objetivos Específicos	Preguntas	Indicadores																																								
	7. ¿Los componentes y servicios que le brinda AFODENIC cumplen con sus expectativas?	Sí ____ No ____																																								
	8. ¿Está satisfecho con los servicios básicos de su vivienda?	Sí ____ No ____																																								
	9. ¿Las condiciones ambientales son las idóneas por la cercanía de las viviendas con respecto a la planta de tratamiento?	Adecuadas ____ Inadecuadas ____																																								
	10. ¿Usted considera que las viviendas de Bosques de Juigalpan cumplen con los siguientes aspectos básicos?:	1. Tamaño ____ 4. Estética ____ 7. Calidad ____ 2. Diseño ____ 5. Accesibilidad (calles) ____ 8. Servicios básicos 3. Comodidad ____ 6. Punto de Ubicación ____ 9. Seguridad ____																																								
	11.- ¿Cuál es el nivel de satisfacción respecto a cada uno de los siguientes componentes?:	Excelente Buena Mala Pésima																																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Excelente</th> <th>Buena</th> <th>Mala</th> <th>Pésima</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Precio</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2. Tamaño</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3. Diseño</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4. Comodidad</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5. Calidad</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>6. Seguridad</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>7. Estética</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Excelente	Buena	Mala	Pésima	1. Precio					2. Tamaño					3. Diseño					4. Comodidad					5. Calidad					6. Seguridad					7. Estética					
	Excelente	Buena	Mala	Pésima																																						
1. Precio																																										
2. Tamaño																																										
3. Diseño																																										
4. Comodidad																																										
5. Calidad																																										
6. Seguridad																																										
7. Estética																																										
Averiguar el precio real de las viviendas Sociales de "Bosques de Juigalpan", al año 2018.	12. ¿Afodenic publicó alguna información relacionada con el precio de la vivienda en su momento?	Sí ____ No ____																																								
	13. ¿Cuándo conoció el precio de la vivienda en base a qué realizó la adquisición?	1. Necesidad de vivienda ____ 3. Poder adquisitivo ____ 2. Financiamiento disponible ____ 4. Otros ____																																								
	14. ¿La adquisición de la vivienda la realizó de contado o con financiamiento?	Contado ____ Financiamiento ____																																								

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Objetivos Específicos	Preguntas	Indicadores
	15. En caso que usted realizó la adquisición de su vivienda de contado, ¿Cuánto fue el precio en dólares?	US 11, 000 a US 14,000____ US 15,000 a US18,000____ US 19,000 a US 22,000 ____ US 23,000 a mas__
Comparar precio real con el precio asignado por AFODENIC a la vivienda social de Bosques de Juigalpan al año 2018.	16. ¿La situación actual del país le permite cumplir con las cuotas establecidas en el contrato?	Sí ___ No___
	17. ¿A qué plazo de financiamiento tomó su vivienda?	1a 3 años ____ 4 a 6 años ____ 7 a 10 años ____ 11 a 14 años__
	18. ¿Cuál fue la tasa de interés estipulada en el contrato?	3%__4%__5%__ N/S__
	19. ¿Ha sufrido variaciones en la tasa de interés estipulada en el contrato?	Sí _____ No _____
Brindar sugerencias según hallazgos a los pobladores de Bosques de Juigalpan.	20. ¿Qué deficiencia posee su vivienda	Mala calidad en paredes _____ Tubería de agua potable dañada_____ Mala calidad en piso _____ Desnivel en el piso_____ Humedad en pisos y/ó paredes_____ Marcos de puertas dañada_____ Sin muro de contención en los andenes_____
	21. ¿Qué acuerdos no ha cumplido AFODENIC en el proyecto habitacional Bosque de Juigalpan?	1. Calidad en la construcción ____ 4. Seguridad____ 2. Reforestación ____ 5. Accesibilidad en las calles__ 3.Limpieza general_____
	22. ¿Qué expectativas del proyecto Bosques de Juigalpan no se concretaron?	1. Áreas deportivas____ 5. Tiendas de ropa y calzado____ 2. Parque____ 6. Ciber ____ 3. Supermercado____ 7. Librería____ 4. Puesto de salud____ 8. Transporte colectivo_

VI. DISEÑO METODOLÓGICO.

6.1 Según la finalidad

Se considera analítico porque evalúa una presunta relación causa-efecto, la causa es los "precios altos" y el efecto el nivel de satisfacción de los habitantes del proyecto.

6.2 Según el alcance temporal

Investigación transversal ya que se estudia en un momento dado, el precio de las viviendas en el 2018.

6.3 Según el carácter de la medida

Investigación cuantitativa, se centra fundamentalmente a los aspectos de cuantificación de los fenómenos utiliza la metodología empírico-analítica y se sirve de pruebas analítica para el análisis de datos. En esta investigación analizaremos los datos obtenidos de los diferentes componentes para poder comparar.

6.4 Población.

Reseña Histórica:

Bosques de Juigalpan nació con intenciones de ser un proyecto social y reducir el déficit habitacional de Juigalpa beneficiar a los sectores más vulnerables: educación, salud, policías; Este proyecto de vivienda fue posible mediante operaciones de crédito de AFODENIC, Paz y Tercer Mundo, Barceló España y los 498 residentes que firmaron el contrato. Fue inaugurado en 2007, y era un proyecto para personas de escasos recursos, pero con un sueldo que les permitiera pagar las cuotas, representa una inversión de seis

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

millones de dólares, obtenidos por AFODENIC con la Fundación Barceló. Se construyeron 500 casas con un valor cada una de 11 mil dólares, para ser pagados en 14 años, con tasas de interés del cuatro por ciento anual.

A inicios contaba con el supermercado: "Tiangué Cocibolca" ya que debido a escases de productos los habitantes dejaron de realizar sus compras y este cerró operaciones, aún cuenta con un preescolar: "Jardines de Juigalpan" y una oficina de vivienda que está al servicio de la comunidad para quejas sugerencias y realizar los pagos de la vivienda.

Descripción del lugar:

Bosques de Juigalpan está ubicado en el Municipio de Juigalpa del departamento de Chontales, al lado del Barrio Santa Ana, su área total es de 28.6 Manzanas. Desde los puntos más altos podemos apreciar las cordilleras de Amerrisque al este y a las faldas está la bella ciudad, sobresaliendo la catedral y al oeste las serranías de Hato Grande que colinda con el Lago de Nicaragua. El cielo azul, sus verdosos céspedes frondosos árboles, y sus acogedoras casas hacen que los pobladores se sientan fuera de la ciudad por la tranquilidad y su clima fresco, por las tardes escuchamos las campanas de la Parroquia San Francisco de Asís.

Cantidad de población en estudio

Número de Viviendas: 498

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Tabla 5. Medidas de Viviendas de Bosques de Juigalpan.

Cuadro de áreas	
Áreas	Metros cuadrados
porche	8.60
Sala	7.09
Comedor	6.46
Cocina	5.83
Dormitorio 1	9.23
Dormitorio 2	9.23
Servicio Sanitario.	3.23
Lavandero	6.00
Total	55.67

Fuente: Investigación propia Naara Odily Vivas Ríos.

Altura mínima del nivel de piso terminado (NPT) 2.30 mts techo inclinado

Área mínima de ventana 15% del área total (29%)

Retiros: Frontal – 2.00

Lateral – 2.00

Trasero – 3.00 (10.00)

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

6.5 Muestra

Tipo de muestreo:

Para definir el tamaño de la muestra se aplicó un criterio estadístico, cuya fórmula es:

$$n = \frac{\frac{Z^2 \times p(1-p)}{e^2}}{1 + \left(\frac{Z^2 \times p(1-p)}{e^2 N}\right)}$$

Dónde:

n: tamaño de la muestra.

N: Población-Censo

Z: Nivel de Confianza

e; error de estimación

p: probabilidad a favor

q: Probabilidad en contra

Datos:

n?

N: 498

Z: 95% = 1.96.

e : 8% = 0.08.

p: 0.50.

q: 0.50.

Datos:

n: 116

El tamaño de la muestra es de: 116 propietarios de las viviendas de Bosques de Juigalpan.

6.6 Instrumento

6.6.1 Encuesta

La encuesta sería el "método de investigación capaz de dar respuestas a problemas tanto en términos descriptivos como de relación de variables, tras la recogida de

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

información sistemática, según un diseño previamente establecido que asegure el rigor de la información obtenida" (Buendia, Colas Bravo, & Hernandez, 1998).

Esta encuesta se concluyó con un total de 22 preguntas dentro de las cuales 21 preguntas fueron cerradas y 1 pregunta abierta y se aplicó a 116 habitantes propietarios de las viviendas de Bosques de Juigalpan.

6.6.2. Validación del instrumento.

La validación del instrumento (encuesta) se solicitó de su valoración a tres docentes de la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua-Farem Chontales:

Msc. Avaro Guevara, Msc. Eveling Urbina Arana, Dra. Teresita Rivas Amador, docentes de la Facultad Regional Multidisciplinaria de Chontales (FAREM) y ubicados en el Departamento de Ciencias Económicas y Administrativas, quienes imparten asignaturas de contabilidad general, auditorias, sistemas contables, contabilidad de costos agropecuarios y expertos en estudios investigativos, no forman parte de la muestra en estudio.

Como resultado de la validación del instrumento se modificó la estructura de la encuesta, se redujo el número de preguntas abiertas, se eliminaron preguntas que no correspondían al enfoque de la investigación pasando de treinta a veintidós preguntas, incluyendo nuevos indicadores pasando de ser "muy interesante" a "muy importante", se rediseñó el cuadro de la importancia de los componentes de la urbanización y en ciertas preguntas de "si y no" se incluyeron nuevos indicadores, se estipularon los rangos de precios de las viviendas para un mejor análisis.

6.6.3. Procesamiento de la información.

Durante el proceso de investigación se ejecutaron las operaciones necesarias para convertir los datos en información significativa desde los documentos fuentes se prepara un informe que servirá como base para tomar decisiones en orden lógico y acorde al bosquejo. También utilizaremos los siguientes elementos:

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Hardware son todos los componentes y dispositivos físicos y tangibles y se dividen en: Hardware Básico son las piezas fundamentales e imprescindibles para que la computadora funcione: placa, unidad de control, disco duro, memoria RAM etc.

SOFTWARE es el soporte lógico e inmaterial que permite que la computadora pueda desempeñar tareas inteligentes, dirigiendo a los componentes físicos o hardware con instrucciones y datos a través de diferentes tipos de programas este se divide en:

Software de aplicación, son los programas diseñados para o por los usuarios para facilitar la realización de tareas específicas en la computadora, como pueden ser las aplicaciones ofimáticas ,procesador de texto(Word), hoja de cálculo(Excel), programa de presentación(PowerPoint), sistema de gestión de base de datos(Spss), además de memoria USB y cámara digital. Una vez obtenidas la información de las encuestas se procesan en el programa estadísticos SPSS para obtener una mejor visión y poder analizar en forma lógica el fenómeno en estudio de la investigación.



Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

VII. ANÁLISIS DE RESULTADOS

Se presenta el análisis de resultados del instrumento aplicado en la presente investigación, con una participación de 116 encuestados.

7.1. Definir el precio promedio asignado por la Asociación para el Fomento al Desarrollo de Nicaragua (AFODENIC) a la Vivienda Social de "Bosques de Juigalpan".

Tabla 6. ¿A través de que instancia se dio cuenta del proyecto de viviendas?

	Frecuencia	Porcentaje
Afodenic	31	26.7
Promotores	20	17.2
Amigos	34	29.3
Familiares	19	16.4
Otros	10	8.6
Total	114	98.3
Perdidos	2	1.7
Total	116	100.0

Fuente: Investigación propia Naara Odily Vivas Ríos

*Perdido: persona que no contestaron la pregunta.

El 29.3% de los encuestados se dieron cuenta a través de amigos y 26.7% por AFODENIC, 17.2%, por promotores, 16.4% por familiares y el 8.6% por otras instancias.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Tabla 7. ¿Cuál es el precio que tiene su vivienda de Bosques de Juigalpan asignado por la Asociación para el Fomento al Desarrollo de Nicaragua (AFODENIC)? precio en dólares

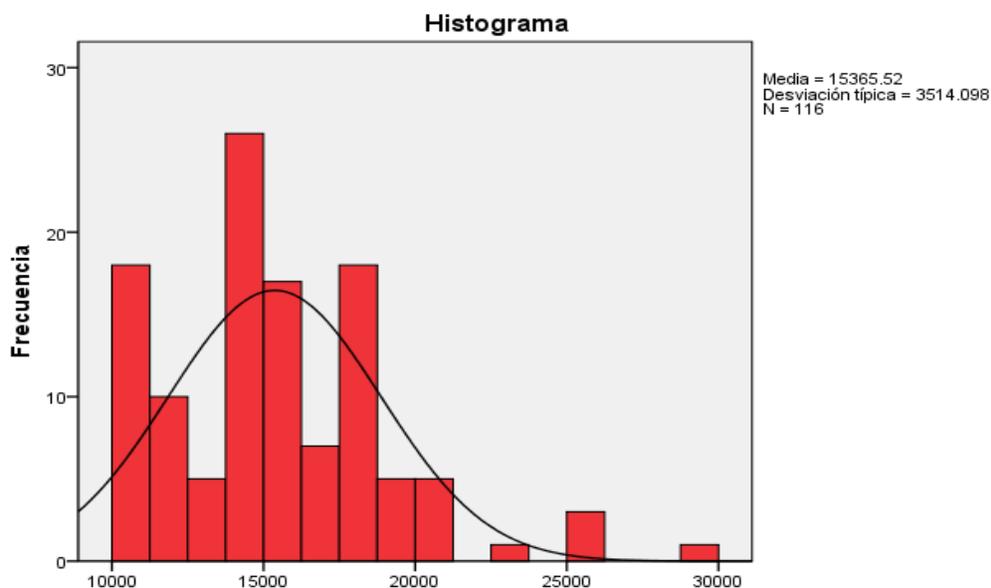
Estadísticos		
N	Válidos	116
	Perdidos	0
Media		15365.52
Moda		14000
Mínimo		10600
Máximo		29000

Fuente: Investigación propia Naara Odily Vivas Ríos

El precio mínimo de viviendas: U\$ 10,600, precio máximo: U\$ 29,000 dólares, precio más constante: U\$ 14,000.

El precio medio del total de viviendas es de U\$ **15,365.52 dólares**.

Gráfico 1. Precio de las viviendas de Bosques de Juigalpan



Fuente: Investigación propia Naara Odily Vivas Ríos

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Tabla 8. ¿Está satisfecho con el precio de su vivienda?

	Frecuencia	Porcentaje
Si	48	41.4
No	67	57.8
Total	115	99.1
Perdidos	1	.9
Total	116	100.0

Fuente: Investigación propia Naara Odily Vivas Ríos
*Perdido: persona que no contestaron la pregunta.

Existe una insatisfacción de un 57.8% de los encuestados y un 41.4% se encuentran satisfecho con el precio de su vivienda.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Tabla 9. ¿Al momento de adquirir su vivienda contaba con capacidad de pago para las mensualidades?

	Frecuencia	Porcentaje
Si	109	94.0
No	3	2.6
Total	112	96.6
Perdidos	4	3.4
Total	116	100.0

Fuente: Investigación propia Naara Odily Vivas Ríos
*Perdido: persona que no contestaron la pregunta.

El 94% por ciento de los encuestados cuentan con capacidad de pago y un 2.6% por ciento no tienen capacidad para asumir las mensualidades de la vivienda.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Tabla 10. ¿Tiene solvencia económica para obtener la escritura de su vivienda?

	Frecuencia	Porcentaje
Si	55	47.4
No	57	49.1
Tienen escritura.	4	3.4
Total	116	100.0

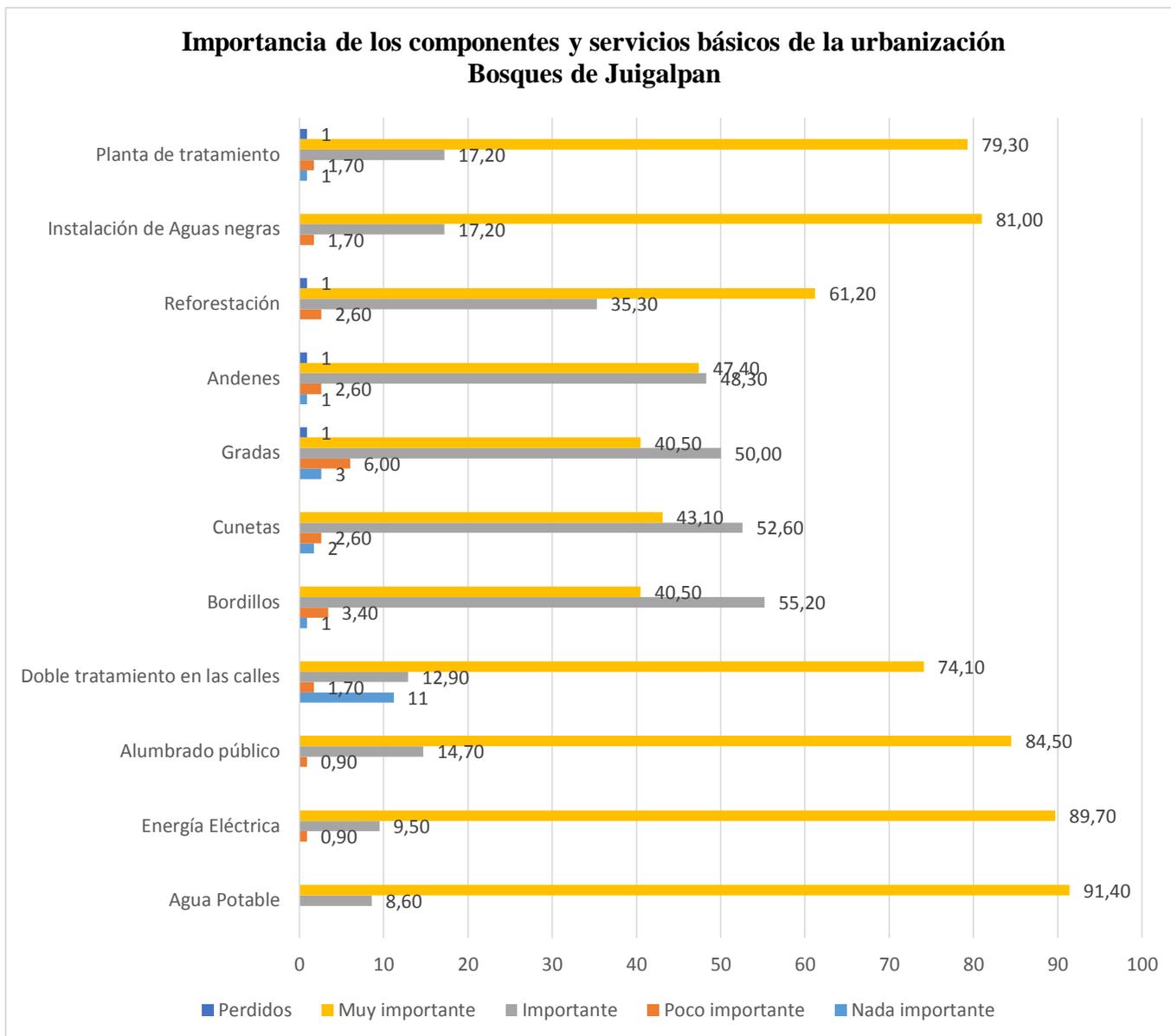
Fuente: Investigación propia Naara Odily Vivas Ríos

El 49.1% de los encuestados no tienen solvencia económica para poder obtener la escritura de su vivienda, un 47.4% por ciento si tienen solvencia y un 3.4% por ciento no respondieron porque ya inscribieron su escritura en el registro de la propiedad.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

7.2. Describir la importancia de cada uno de los componentes y servicios de la urbanización: agua potable, energía domiciliar, alumbrado público, doble tratamiento en las calles, bordillos, cunetas, gradas, andenes, reforestación, instalación de aguas negras y planta de tratamiento.

Gráfico 2. ¿Qué tan importante son los componentes y servicios de la urbanización para usted?:



Fuente: Investigación propia Naara Odily Vivas Ríos

Nivel de satisfacción de los Habitantes de “Bosques de Juigalpan” por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Los componentes muy importantes para los encuestados son: agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, instalación de aguas negras, planta de tratamiento, doble tratamientos en las calles, los componentes importantes bordillos, cunetas, gradas, andenes y reforestación.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Tabla 11. ¿Los componentes y servicios que le brinda AFODENIC cumplen con sus expectativas?

	Frecuencia	Porcentaje
Si	28	24.1
No	87	75.0
Total	115	99.1
No respondieron	1	.9
Total	116	100.0

Fuente: Investigación propia Naara Odily Vivas Ríos.

Un 75 % de los encuestados consideran que los componentes y servicios que brinda AFODENIC no cumplen con las expectativas planteadas al inicio de proyecto, 24.1 % considera que si cumplen con las expectativas y el 0.9% no respondieron.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Tabla 12. ¿Está satisfecho con los servicios básicos de su vivienda?

	Frecuencia	Porcentaje
Si	88	75.9
No	28	24.1
Total	116	100.0

Fuente: Investigación propia Naara Odily Vivas Ríos

Con respecto a la satisfacción de los servicios básicos un 75.9% de los encuestados están satisfechos y 24.1% no se encuentran satisfechos con los servicios básicos de su vivienda.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Tabla 13. ¿Las condiciones ambientales son las idóneas por la cercanía de las viviendas con respecto a la planta de tratamiento?

	Frecuencia	Porcentaje
Adecuadas	15	12.9
Inadecuadas	101	87.1
Total	116	100.0

Fuente: Investigación propia Naara Odily Vivas Ríos

El 87.1% de encuestados respondieron que las condiciones ambientales son inadecuadas respecto a la ubicación de la planta de tratamiento. El 12.9% respondieron que son adecuadas porque la ubicación de su vivienda se encuentra lejos de la planta de tratamiento.

Tabla 14. ¿Usted considera que las viviendas de Bosques de Juigalpan cumplen con los siguientes Aspectos básicos?

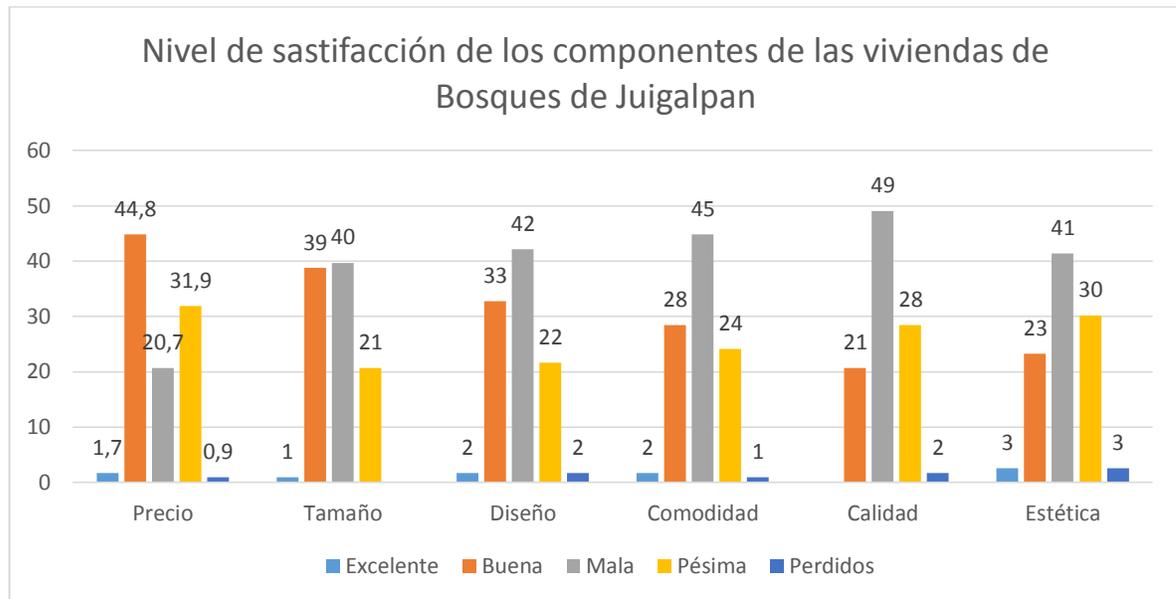
	Respuestas	Porcentaje de
	Nº	casos
Tamaño	33	32.7%
Diseño	32	31.7%
Comodidad	25	24.8%
Estética	17	16.8%
Accesibilidad(Calles)	38	37.6%
Punto de Ubicación	80	79.2%
Calidad	17	16.8%
Servicios básicos	89	88.1%
Seguridad	31	30.7%

Fuente: Investigación propia Naara Odily Vivas Ríos

Las viviendas cumplen con los siguientes aspectos básicos como: servicios básicos con 88.1% de encuestados, punto de ubicación 79.2%. Accesibilidad en las calles, tamaño, diseño y seguridad están en un rango de 37.6% y 30.7 %, estética y calidad se encuentran en un porcentaje mínimo del 16.8% cada uno por lo que para los encuestados estos aspectos básicos no son cumplidos en las viviendas.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Gráfico 3. ¿Cuál es el nivel de satisfacción respecto a cada uno de los siguientes componentes?



Fuente: Investigación propia Naara Odily Vivas Ríos

*Perdido: persona que no contestaron la pregunta.

Fue analizada mediante gráfico de columnas porque permite ver con claridad y de manera agrupada el nivel de satisfacción o insatisfacción de los encuestados con los componentes de la urbanización, un 44.8% de los encuestados opinaron que el precio es bueno, 31.9 % el precio es pésimo y 20.7% el precio es malo.

Respecto al tamaño de la vivienda un 40% opinaron es malo, 39% es bueno y 21% es pésimo. Respecto al diseño el 42% opinó que es malo, 33% es bueno y 22% pésimo. La comodidad es en un 45% mala, 28% pésima, 24% pésima. En la calidad 49% es mala, 28% pésima, 21% buena. Con la estética el 41% opinó que es mala, 30% pesima y 23%buena.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

- 7.3. Averiguar el precio real de las Viviendas Sociales de "Bosques de Juigalpan", al año 2018.

Tabla 15. ¿AFODENIC publicó alguna información relacionada con el precio de la vivienda en su momento?

	Frecuencia	Porcentaje
Si	55	47.4
No	53	45.7
Total	108	93.1
Perdidos	8	6.9
Total	116	100.0

Fuente: Investigación propia Naara Odily Vivas Ríos
*Perdido: persona que no contestaron la pregunta

El 47.4% asegura que sí fueron publicados los precios de las viviendas, el 45.7% por ciento opinó que AFODENIC no publicó información relacionada al precio y 6.9% son valores perdidos a causa que no sabe o no respondió la interrogante.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Tabla 16. ¿Cuándo conoció el precio de la vivienda en base a qué realizó la adquisición?

	Frecuencia	Porcentaje
Necesidad de vivienda	90	77.6
Financiamiento disponible	12	10.3
Poder adquisitivo	6	5.2
Otros	8	6.9
Total	116	100.0

Fuente: Investigación propia Naara Odily Vivas Ríos

La adquisición se realizó en base a la necesidad de vivienda con un 77.6%, un 10.3 % por financiamiento disponible, 6.9% por otros factores y 5.2% por poder adquisitivo.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Tabla 17. ¿La adquisición de la vivienda la realizó de contado o con financiamiento?

	Frecuencia	Porcentaje
Contado	12	10.3
Financiamiento	102	87.9
Total	114	98.3
Perdidos	2	1.7
Total	116	100.0

Fuente: Investigación propia Naara Odily Vivas Ríos

*Perdido: persona que no contestaron la pregunta.

El 87.9% adquirió la vivienda por medio de financiamiento y un 10.3% de contado.

Tabla 18. ¿En caso de que usted realizó la adquisición de su vivienda de contado?, ¿Cuánto fue el precio en dólares?

	Frecuencia	Porcentaje
U\$ 11,000 a U\$ 14,000	3	2.6
U\$ 15,000 a U\$ 18,000	2	1.7
U\$ 19,000 a U\$ 22,000	1	.9
U\$ 23,000 a más	3	2.6
Total	9	7.8
Adquiridas por financiamiento	107	92.2
Total	116	100.0

Fuente: Investigación propia Naara Odily Vivas Ríos

El 7.8% de las personas adquirieron de contado su vivienda de los cuales 2.6% el rango de precio fue entre U\$ 11,000 a U\$ 14,000 dólares, 2.6% a U\$ 23,000 a más y solamente un 1.7 y 0.9 por ciento fue de U\$ 15,000 a U\$ 18,000 y U\$ 19,000 a U\$ 22,000 respectivamente. El porcentaje de 92.2% no es relevante puesto que solo iban a responder las personas que compararon de contado las viviendas.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

- 7.4. Comparar precio real con el precio asignado por AFODENIC a la Vivienda Social de Bosques de Juigalpan al año 2018.

Tabla 19. ¿La situación actual del país le permite cumplir con las cuotas establecidas en el contrato?

	Frecuencia	Porcentaje
Si	42	36.2
No	37	31.9
Viviendas canceladas	37	31.9
Total	116	100.0

Fuente: Investigación propia Naara Odily Vivas Ríos

De acuerdo a la situación actual del país se puede observar que un 36.2% tiene capacidad de pago, 31.9% no tiene capacidad de pago, y 31.9% de los encuestados sus viviendas se encuentran canceladas.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Tabla 20. ¿A qué plazo de financiamiento tomó su vivienda?

	Frecuencia	Porcentaje
1 a 3 años	3	2.6
4 a 6 años	9	7.8
7 a 10 años	34	29.3
11 a 14 años	59	50.9
Total	105	90.5
Perdidos	11	9.5
Total	116	100.0

Fuente: Investigación propia Naara Odily Vivas Ríos
*Perdido: persona que no contestaron la pregunta.

Establecieron diferentes plazos de financiamiento el 50.9% de encuestados tomaron su vivienda de 11 a 14 años que fue el plazo máximo, el 29.3% tomaron su vivienda de 7 a 10 años, 7.8% de 4 a 6 años y el 2.6% de 1 a 3 años.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Tabla 21. ¿Cuál fue la tasa de interés estipulada en el contrato?

	Frecuencia	Porcentaje
3 %	19	16.4
4 %	43	37.1
5 %	10	8.6
N/S	44	37.9
Total	116	100.0

Fuente: Investigación propia Naara Odily Vivas Ríos

*NS: persona que no saben.

La tasa de interés estipulada en el contrato según los encuestados es 4% con un 37.1%. El 37.9% de los encuestados no sabe cuál fue la tasa aplicada. El 16.4% opinó que fue 3 %. El 8.6% de encuestados respondieron que se estipuló el 5% en la tasa de interés.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Tabla 22. ¿Ha sufrido variaciones en la tasa de interés estipulada en el contrato?

	Frecuencia	Porcentaje
Si	87	75.0
No	14	12.1
Desconocen	15	12.9
Total	116	100.0

Fuente: Investigación propia Naara Odily Vivas Ríos

El 75% asegura que la tasa de interés ha sufrido cambios, 12.1% de encuestados respondieron que no ha sufrido variaciones y 12.9 % de los encuestados desconocen.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de “Bosques de Juigalpan” por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

7.5. Brindar sugerencias según hallazgos a los pobladores de Bosques de Juigalpan.

Tabla 23. ¿Qué deficiencia posee su vivienda?

	Respuestas	Porcentaje
	Nº	de casos
Mala calidad en paredes	81	77.9%
Tubería de agua potable dañada	38	36.5%
Mala calidad en piso	91	87.5%
Desnivel en el piso	87	83.7%
Humedad en pisos y paredes	62	59.6%
Sin muro de contención en los andenes	38	36.5%

Fuente: Investigación propia Naara Odily Vivas Ríos

Entre las principales deficiencias en las viviendas, los encuestados mencionan que son: mala calidad en el piso con 87.5%, desnivel en el piso 83.7%, mala calidad en paredes 77.9% y humedad en pisos y paredes 59.6% tubería de agua potable dañada y sin muros de contención en los andenes con un 36.5 % cada uno.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Tabla 24. ¿Qué acuerdos no ha cumplido AFODENIC en el Proyecto Habitacional Bosques de Juigalpan?

	Respuestas	Porcentaje
	Nº	de casos
Calidad en la construcción	86	75.4%
Reforestación	77	67.5%
Limpieza general	97	85.1%
Seguridad	99	86.8%
Accesibilidad en las calles	105	92.1%

Fuente: Investigación propia Naara Odily Vivas Ríos

Accesibilidad en las calles con un 92.1% de los encuestados, seguridad con el 86.8%, limpieza general con 85.1% calidad en la construcción con 75.4% y reforestación con el 67.5%

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Tabla 25. ¿Qué expectativas del Proyecto Bosques de Juigalpan no se concretaron?

	Respuestas	
	Nº	Porcentaje de casos
Áreas deportivas	112	97.4%
Parques	113	98.3%
Supermercado	110	95.7%
Puesto de salud	93	80.9%
Tienda de ropa y calzado	44	38.3%
Ciber	44	38.3%
Librería	44	38.3%
Transporte colectivo	57	49.6%

Fuente: Investigación propia Naara Odily Vivas Ríos

No se concretaron parque con 98.3% de los encuestados, áreas deportivas con 97.4%, supermercado 95.7% puesto de salud 80.9%.

VIII. CONCLUSIONES

Existe una insatisfacción de los encuestados del 57.8%, no están de acuerdo con el precio asignado a su vivienda social en Bosques de Juigalpan. Un 41.4% se encuentran satisfecho con el precio que AFODENIC asignó a su vivienda. Con estos datos estoy aceptando mi hipótesis que propuse al inicio de la investigación: Los habitantes de la urbanización Bosques de Juigalpan presentan insatisfacción en el precio de sus viviendas pese a la calidad deficiente de materiales con los que se construyeron sus viviendas, y las calles dentro del proyecto habitacional.

El precio mínimo de viviendas: U\$ 10,600, precio máximo: U\$ 29,000 dólares, precio más constante: U\$ 14,000. El precio medio del total de viviendas es de U\$ 15,365.52 dólares.

Un 44.8% de los encuestados opinaron que el precio es bueno, 31.9 % el precio es pésimo y 20.7% el precio es malo, a pesar que el porcentaje mayoritariamente lo tienen los encuestados que opinan que el precio es bueno al analizar los porcentajes de precio pésimo y malo podemos determinar un porcentaje de 52.6% de los encuestados que presentan insatisfacción en el precio de vivienda.

Respecto al tamaño de la vivienda un 40% opinaron es malo. El diseño el 42% de los encuestados considera es malo. La comodidad es en un 45% mala. En la calidad 49% es mala. Con la estética el 41% respondieron que es mala.

Entre las principales deficiencias en las viviendas, los encuestados mencionan que son: Mala calidad en el piso y desnivel, mala calidad en paredes, humedad en pisos y paredes, tubería de agua potable dañada y sin muros de contención en los andenes.

Dentro de los acuerdos que no ha cumplido AFODENIC en el proyecto habitacional son: Accesibilidad en las calles, seguridad, limpieza general, calidad en la construcción y reforestación.

En la ciudad de Juigalpa, municipio de Chontales, Bosques de Juigalpan es el primer proyecto habitacional que cuenta con alumbrado público, cunetas, andenes, gradas, áreas verdes, instalación de aguas negras y planta de tratamiento de aguas.

Se considera que la mayor parte de los habitantes de Bosques de Juigalpan, en un inicio aprovecharon la oportunidad brindada con el financiamiento de parte de AFODENIC con capital extranjero de tener su vivienda digna, aunque el precio no era tan barato, la mayoría de los habitantes se arriesgaron y adquirieron las viviendas, lo que al poco tiempo de habitarlas se dieron cuenta que las viviendas presentaban deficiencia en su diseño construcción y presentación, se consideró no valía el precio por el cual firmaron contrato, se comprometieron a cancelar hasta la última cuota en el plazo establecido con AFODENIC.

Otro aspecto muy importante es que a las calles en un inicio se le aplicó doble tratamiento, éstas en poco tiempo se arruinaron y dejaron al descubierto el macadam y baches en toda la vía de acceso a la urbanización, perdiendo la estética al descuidarse totalmente.

AFODENIC no brindó reparación a las calles para el uso de vehículos, solo dio limpieza a las calles donde únicamente se recogían las arenas y tierras arrastradas por la erosión hídrica; aunque cada propietario se comprometió a pagar un valor fuera del contrato de la vivienda por el doble tratamiento, la mayoría lo cancelaron en el plazo establecido.

No existe señalizaciones en las calles.

No existe señalización de hidrantes.

Existe una uniformidad urbanística.

IX. RECOMENDACIONES

De acuerdo a los resultados obtenidos en la aplicación del instrumento (Encuesta) y de acuerdo a los objetivos planteados en esta investigación y la conclusión, se considera necesario se lleven a cabo las siguientes recomendaciones.

AFODENIC:

- ✓ Antes de ofertar una vivienda se debe analizar el precio, tamaño, diseño, comodidad, calidad en la construcción para evitar insatisfacciones del adquiriente, porque estas viviendas en su mayoría fueron adquiridas en base a la necesidad de la vivienda y financiamiento disponible.
- ✓ En proyectos habitacionales se debe administrar los materiales de manera eficiente y supervisar la calidad de éstos, para las construcciones de viviendas que en un futuro serán patrimonio familiar.
- ✓ Según las Normas Técnicas Obligatorias Nicaragüense las plantas de tratamientos deben ser colocadas a 1,000 mts fuera de la urbanización y en contra de la dirección del viento, para evitar condiciones ambientales inadecuadas como malos olores afectando a la población más vulnerable, con la supervisión de la unidad ambiental de la Alcaldía Municipal, MINSA y MARENA.
- ✓ El doble tratamiento en las calles no es el adecuado para una urbanización. Se debe realizar carpeta asfáltica, adoquinamiento ó suelo cemento para darle buena presentación a la urbanización, y los habitantes estén satisfechos por lo adquirido.
- ✓ A futuros proyectos habitacionales realizar Plan de Gestión Ambiental para comprobar la realización de las medidas de prevención, corrección y compensación

Nivel de satisfacción de los Habitantes de “Bosques de Juigalpan” por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

del medio ambiente, propuestas en la ejecución del proyecto.

- ✓ Realizar las debidas señalizaciones de tránsito vehicular en todas las vías para evitar accidentes.
- ✓ Realizar señalizaciones de hidrantes para que puedan ser localizados con mayor facilidad en casos de emergencias.
- ✓ En futuros proyectos habitacionales se podrán presentar tres modelos de viviendas para evitar la uniformidad urbanística.

Habitantes de Bosques de Juigalpan:

- ✓ Antes de adquirir una vivienda se debe analizar el precio, tamaño, diseño, comodidad, calidad en la construcción para evitar insatisfacciones del adquirente, porque estas viviendas en su mayoría fueron adquiridas en base a la necesidad de la vivienda y financiamiento disponible.
- ✓ A los habitantes de Bosques de Juigalpan se les recomiendan mantener limpias las calles, cunetas, andenes, áreas verdes, boulevard y reforestar con plantas ornamentales que le den estética y belleza.
- ✓ Gestionar ante la autoridad competente: Alcaldía Municipal de Juigalpa Chontales, la reparación y el mantenimiento de las calles en toda la urbanización como derecho que fue pagado, y la obligación de la municipalidad descrito en la Ley 40.
- ✓ Gestionar ante AFODENIC la limpieza de las calles y reforestación de áreas verdes y boulevard.

X. BIBLIOGRAFÍA

- Buendia, L., Colas Bravo, M. P., & Hernandez, F. (1998). *Métodos de Investigación en Psicopedagogía*. Madrid: McGraw-Hill/Interamericana de España,S.A.
- Caraveo, B. (1993). El problema de la vivienda en ciudad Juarez. *Los Asentamientos Humanos Irregulares*. Juárez, Mexico: Universidad Autonoma Ciudad Juarez.
- Constitución Política de Nicaragua. (21 de Enero de 1948). *Constitución Política de Nicaragua*. Managua: La Gaceta, Diario Oficial No. 16 de 22 de enero de 1948.
- Czinkota, M., & Kotabe, M. (2001). *Administración de Mercadotecnia*. Mexico: International Thomson Editores.
- Diccionario de la Lengua Española. (1993). *Diccionario Santillana del Español*. Madrid: Santillana S.A.
- Dwyer, R., & Tanner, J. (2007). *Marketing Industrial*. McGraw,Tercera Edición, Hill-Interamericana.
- Garcia, S. (1993). Proceso de Asignación de la Vivienda en Ciudad Juárez 1950-1993. *Nósis II.Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*, 53-87.
- Gutierrez, R. (1998). *Arquitectura Latinoamericana en el Siglo XX*. Barcelona: Lunweg Esditores S.A.
- Heidegger, M. (1951). *Construir,Habitar,Pensar*. Serbal.
- Instituto Nacional de Información de Desarrollo. (2005). *Extensión Territorial Por Departamentos Y Municipios,Posición Geográfica*. Managua: INIDE.
- Kerin, R., Berkowitz, E., Hartley, S., & Rudelius, W. (2004). *Marketing*. Séptima Edición McGraw-Hill Interamericana.
- klein, A. (1980). *La vivienda Minima:1906-1957*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Kotler, P., & Keller, K. (2006). *Dirección de Marketing*. Prentice Hall duodécima edición.
- Kotler, P., Armstrong, G., Camara, D., & Cruz, I. (2004). *Marketing*. España: Pearson Educación, S.A.
- Lamb, C., Hair, J., & McDaniel, C. (2006). *Marketing*. Octava Edición de International Thomson Editores.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

- Levi, & Anderson. (1980). *La Tension Psicosocial*. Mexico: El Manual Moderno.
- Ley 40 Ley de Municipios. (14 de Enero de 2013). *Ley No. 40, Ley de Municipios con sus reformas incorporadas*. Managua, Managua, Nicaragua: La Gaceta 6.
- Ley de Reforma a la Ley N° 677 "Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social". (5 de Mayo de 2009). *Ley de Reforma a la Ley N° 677 "Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de acceso a la Vivienda de Interés Social"*. Managua, Nicaragua: publicada en La Gaceta, Diario Oficial Números 80 y 81.
- Ley de Urbanizaciones. (21 de Marzo de 1956). Ley de Urbanizaciones N° 34-D. Managua, Nicaragua: La Gaceta No. 70 del 23 de Marzo de 1956.
- Ley General de Salud. (14 de Marzo de 2002). *Ley General de Salud N° 423*. Managua, Managua, Nicaragua: Gaceta N° 91.
- Ley Orgánica del Instituto Nicaragüense de la Vivienda. (12 de Marzo de 1959). *Ley Orgánica del Instituto Nicaragüense de la Vivienda*. Managua, Nicaragua: Publicada en La Gaceta No. 86 del 21 de Abril de 1959.
- Maslow, A. (1991). «*Motivation and Personality*». *Third edition*. Madrid: Diaz de Santos,S.A.
- McCarthy, J., & William, P. (1997). *Marketing* . McGraw-Hill Interamericana Undécima Edición.
- Moreno Olmos, S. H. (2008). La Habitabilidad Urbana Como Condición de Calidad de Vida. *Palapa-Revista de Investigacion científica en Arquitectura*, 47-49.
- Norma Técnica para el Manejo y Eliminación de Residuos Sólidos Peligrosos. (05 de Noviembre de 2002). *Norma Técnica N° 05 015-02*. Managua, Nicaragua: La Gaceta N° 210.
- Normas Técnicas Obligatorias Nicaraguense. (28 de Enero de 2015). *Viviendas y Desarrollos Habitacionales Urbanos*. Managua, Nicaragua.
- Pezeu, J. (1988). *La vivienda como espacio social*. México: F.C.E.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Reglamento de Urbanización y Fraccionamiento de Nicaragua N°137. (28 de Marzo de 1952). *Reglamento de Urbanización y Fraccionamiento de Nicaragua*. Managua, Nicaragua: La Gaceta No. 91 del 24 de Abril de 1952.

Reglamento por la Construcción de Edificios,Casas o Domicilio. (21 de Junio de 1939). *Reglamento por la Construcción de Edificios,Casas o Domicilio*. Managua, Managua, Nicaragua: La Gaceta n°. 133 y 134.

Rivero, H. (1997). Vivienda en Ciudad Juárez. *Tesis de Maestria*. Mexico D.F, Mexico: UNAM.

Stanton, W., Etzel, M., & Walker, B. (2004). *Fundamentos de Marketing*. 13va. Edición, de McGraw-Hill Interamericana.

Trejo, G., & Jones, C. (1993). *Contra la Pobreza*. Mexico: centro de investigacion para el desarrollo,A.C.(CIDAC) Y Cal Arena MX.

Valenti, E. A., & Guilemany, C. C. (1990). *Implantación y Coordinación de los Servicios en la Ejecución de las Obras de Urbanización*. Barcelona: S.l. : los autores, D.L. 1990 Hospitalet de Llobregat : Romargraf.

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

XI. WEB GRAFÍA

- Aguilar, R. (1994). *La vivienda para todos*. Mexico D.F: Instituto Politécnico Nacional.
- Banco Central de Nicaragua. (Enero de 2018). *Informe de Construcción Privada III trimestre 2018*. Obtenido de https://www.bcn.gob.ni/publicaciones/periodicidad/trimestral/construccion/construccion_3.pdf
- Bentham, J. (1789). *Una introducción a los principios de moral y legislación*. Obtenido de Wikipedia: [https://es.wikipedia.org/wiki/Utilidad_\(econom%C3%ADa\)](https://es.wikipedia.org/wiki/Utilidad_(econom%C3%ADa))
- Biblioteca Municipal de Juigalpa. (26 de Enero de 2002). *Biblioteca Municipal de Juigalpa*. Obtenido de <http://www.manfut.org/chontales/historia.html>
- Correa, F. (16 de Octubre de 2013). Obtenido de La vivienda social en el Ecuador: (<http://mastersuniversitaris.upc.edu/tecnologiaarquitectura/tesis/Correa.pdf>)
- Datos Macro.com. (2018). *Datos Macro.com*. Obtenido de <https://datosmacro.expansion.com/ipc>
- Duche, D., & Lopez, T. (Abril de 2015). *Universidad Politecnica Salesiana sede Quito*. Obtenido de Analisis del impacto del Bono de la vivienda en la calidad de vida de las familias 2007-2011.: <https://dspace.ups.edu.ec/bitstream/123456789/9560/1/UPS-QT07299.pdf>
- El 19 Digital. (5 de Noviembre de 2018). *El 19 Digital*. Obtenido de <https://www.el19digital.com/articulos/ver/titulo:83542-nicaragua-lanza-nuevo-programa-de-viviendas-para-familias-de-bajos-ingresos>
- El Nuevo Diario. (1 de Junio de 2011). *El Nuevo Diario*. Obtenido de <https://www.elnuevodiario.com.ni/departamentales/103714-residentes-bosques-juigalpan-exigen-revalorizar-vi/>
- El Nuevo Diario. (28 de Julio de 2014). *El nuevo Diario*. Obtenido de <https://www.elnuevodiario.com.ni/economia/325916-chontalenos-ganaderos-excelencia/>

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

El Nuevo Diario. (14 de Diciembre de 2018). *Inversion en vivienda baja 70%*. Obtenido de <https://www.elnuevodiario.com.ni/economia/481483-inversion-vivienda-baja-crisis-economica-nicaragua/>

El Nuevo Diario. (12 de Febrero de 2018). *Mas mujeres participan en la actividad economica de Nicaragua*. Obtenido de <https://www.elnuevodiario.com.ni/nacionales/455595-mas-mujeres-participan-actividad-economica-nicarag/>

Engels, F. (1872). *Contribución al problema de la vivienda*. Obtenido de <https://www.marxists.org/espanol/m-e/1870s/vivienda/index.htm>

Fisher, L., & Espejo, J. (2004). *Mercadotécnica*. 3ra. Edición Interamericana Mexico D.F.

Fundación Internacional para el Desafío Económico Global. (2016). *Encuesta de hogares para medir la pobreza en Nicaragua Informe de Resultados 2015*. Obtenido de http://fideg.org/wp-content/uploads/2017/02/INFORME_DE_RESULTADOS_DE_LA_ENCUESTA_2015_-_Versin_WEB_270616.pdf

keyler. (3 de octubre de 2013). *wikipedia*. Recuperado el 5 de diciembre de 2013, de www.wikipedia.com

La Prensa. (14 de Mayo de 2012). *Nicaragua uno de los peores paises con déficit habitacional*. Obtenido de <https://www.laprensa.com.ni/2012/05/14/nacionales/101413-nicaragua-uno-de-los-paises-con-peor-deficit-habitacional>

La Prensa. (23 de Octubre de 2014). *Invur construira menos viviendas*. Obtenido de <https://www.laprensa.com.ni/2014/10/23/economia/215731-invur-construira-menos-viviendas-2>

Manual del Índice de Precios al Consumidor. (2006). *Manual del Indice de Precios al consumidor Teoria y practica*. Obtenido de file:///C:/Users/laptop/Downloads/cpi_sp.pdf

Naredo, J. M. (30 de 06 de 1997). *Ciudades para un futuro mas sostenible*. Obtenido de <http://habitat.aq.upm.es/cs/p2/a007.html>

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Niño Soto, A., Badillo Jimenez, W., & Davila Cordido, M. (Febrero de 2019). *Indicadores urbanos como instrumento de analisis para el diseño de proyectos de espacio publico*. Obtenido de <http://dx.doi.org/10.5821/ace.13.39.5366>

Sanchez, M. (Febrero de 2009). *Acadamedia Nacional de Arquitectura*. Obtenido de <https://academianacionaldearquitecturamx.wordpress.com/2013/01/31/habitabilidad-y-arquitectura-por-manuel-sanchez-de-carmona/>

Thompson, I. (Agosto de 2007). *Promonegocios.net*. Obtenido de <https://www.promonegocios.net/precio/objetivos-precios.html>

Torres, H. (27 de 03 de 2018). *Diseño industrial, Sketching y educación*. Obtenido de <http://hectortorresgallery.blogspot.com/2018/03/la-situacion-de-la-vivienda-en-mexico.html>

wikipedia. (14 de Enero de 2018). *Wikipedia la Enciclopedia libre*. Obtenido de <https://es.wikipedia.org/wiki/Juigalpa>

Ibañez, I. (Julio de 2015). *Publicación digital del Centro de Investigación Social (CIS) de TECHO - Chile*. Obtenido de <https://cischile.techo.org/wp-content/uploads/2018/02/%C3%89nfaCIS-8-Insatisfacci%C3%B3n-en-barrios-de-vivienda-social.pdf>

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (Febrero de 2019). *INDEC*. Obtenido de Índice de Precio al Consumidor: https://www.indec.gob.ar/nivel4_default.asp?id_tema_1=3&id_tema_2=5&id_tema_3=31

SIGLAS:

AFODENIC: Asociación para el Fomento y Desarrollo de Nicaragua.

CENAGRO: Censo Agropecuario.

ASOGACHO: Asociación de Ganaderos de Chontales.

PNDH: Programa Nacional de Desarrollo Humano.

NTON: Normas Técnicas Obligatorias Nicaragüenses.

ENACAL: Empresa Nicaragüense de Acueductos y Alcantarillados.

CADUR: Cámara de Urbanizadores de Nicaragua.

BID: Banco Interamericano de Desarrollo.

IPC: Índice de precio al Consumidor.

ICV: Índice del costo de vida.

CIET: Conferencia Internacional de Estadísticos del Trabajo.

OIT: Organización Internacional del trabajo.

MINSA: Ministerio de Salud.

MARENA: Ministerio del ambiente y los Recursos Naturales.

INVUR: Instituto de la Vivienda Urbana y Rural.

PIP: programa de inversión pública.

COSEP: Consejo Superior de la Empresa Privada.

FIDEG: Fundación Internacional para el Desafío Económico Global.

BCN: Banco Central de Nicaragua.

PEA: Población Económicamente Activa.

PET: Población en edad de trabajo.

CEPAL: Comisión Económica para América Latina y el Caribe.

MHCP: Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

MDN: Ministerio de Distrito Nacional.

RAE: Real Academia Española.

XII. ANEXO

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Anexo 1. Cronograma de actividades

Nº	ACTIVIDADES	2018					2019					
		Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio
I	Diseño de Investigación											
1	Definir problema de investigación	X	X	X								
2	Formular Hipótesis e interrogantes	X	X									
3	Formular definiciones operacionales.		X	X								
4	Diseñar instrumento de evaluación.			X								
5	Ajuste del Anteproyecto.				X	X						
II	Protocolo de Investigación.											
6	Introducción, Antecedentes, y Justificación.				X							
7	Delimitar problema de investigación.					X						
8	Objetivos					X						

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

9	Esquema marco teórico						X					
10	Operacionalización de variables							X				
11	Diseño de la investigación cuantitativa							X				
III	Validación y aplicación del Instrumento											
12	validación y aplicación de: Encuesta								X			
13	Procesamiento de la información									X		
14	Análisis de los datos									X		
15	Conclusiones										X	
16	Recomendaciones										X	
17	Siglas										X	
18	Bibliografía y Web grafía										X	
19	Anexos										X	
IV	Entrega de informe borrador										X	
V	Defensa											X

Anexo 2. Encuesta

**Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, Managua Facultad Regional
Multidisciplinaria FAREM – CHONTALES**



ENCUESTA

Soy estudiante de la Maestría en Contabilidad con énfasis en Auditoria y realizo un estudio investigativo sobre:

Nivel de satisfacción de los Habitantes de “Bosques de Juigalpan” por el precio que se le ha asignado a su vivienda social en el municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

La información brindada será de mucha ayuda para cumplir los objetivos planteados y sus repuestas serán tratadas de forma ANÓNIMA, es importante que responda con total sinceridad. Muchas gracias.

1. ¿A través de que instancia se dio cuenta del proyecto de viviendas?

3. Afodenic____ 3. Amigos____
4. Promotores____ 4. Familiares____ 5. Otros____

2. ¿Cuál es el precio que tiene su vivienda de Bosques de Juigalpan asignado por la Asociación para Fomento al Desarrollo Nicaragua (AFODENIC)? (Escriba el precio en dólares) “abierta”.

3. ¿Está satisfecho con el precio de su vivienda?

Sí ___ No___

4. Al momento de adquirir su vivienda contaba con capacidad de pago para las mensualidades?

Sí ___ No___

5. ¿Tiene solvencia económica para obtener la escritura de su vivienda?

Sí ___ No___

6. ¿Qué tan importante son los componentes y servicios de la urbanización para usted?:
marque con una X

	Nada importante	Poco importante	Importante	Muy importante
	1	2	3	4
1. Agua potable				
2. Energía eléctrica				
3. Alumbrado publico				
4. Doble tratamiento en las calles				
5. Bordillos				
6. Cunetas				
7. Gradadas				
8. Andenes				
9. Reforestación				
10. Instalación de aguas negras				
11. Planta de tratamiento				

7. ¿Los componentes y servicios que le brinda AFODENIC cumplen con sus expectativas?

Sí ___ No___

8. ¿Está satisfecho con los servicios básicos de su vivienda?

Sí ___ No ___

9. ¿Las condiciones ambientales son las idóneas por cercanía de las viviendas con respecto a la planta de tratamiento?

Adecuadas ___ Inadecuadas ___

10. ¿Usted considera que las viviendas de Bosques de Juigalpan cumplen con los siguientes aspectos básicos?:

1. Tamaño ___

4. Estética ___

7. Calidad ___

2. Diseño ___

5. Accesibilidad (calles) ___

8. Servicios básicos ___

3. Comodidad ___

6. Punto de Ubicación ___

9. Seguridad ___

11.- ¿Cuál es el nivel de satisfacción respecto a cada uno de los siguientes componentes?:

Marque con una X debajo de cada Ítem.

	Excelente	Buena	Mala	Pésima
8. Precio				
9. Tamaño				
10. Diseño				
11. Comodidad				
12. Calidad				
13. Seguridad				
14. Estética				

12. ¿Afodenic publicó alguna información relacionada con el precio de la vivienda en su momento?

Sí ___ No ___

13. ¿Cuándo conoció el precio de la vivienda en base a qué realizó la adquisición?

1. Necesidad de vivienda ___

3. Poder adquisitivo ___

2. Financiamiento disponible ___

4. Otros ___

14. ¿La adquisición de la vivienda la realizó de contado o con financiamiento?

Contado _____ Financiamiento _____

15. En caso que usted realizó la adquisición de su vivienda de contado, ¿Cuánto fue el precio en dólares?

US 11, 000 a US 14,000 _____ US 15,000 a US 18,000 _____

US 19,000 a US 22,000 _____ US 23,000 a mas _____

16. ¿La situación actual del país le permite cumplir con las cuotas establecidas en el contrato?

Sí _____ No _____

17. ¿A qué plazo de financiamiento tomó su vivienda?

1 a 3 años _____ 4 a 6 años _____

7 a 10 años _____ 11 a 14 años _____

18. ¿Cuál fue la tasa de interés estipulada en el contrato?

3% _____ 4% _____ 5% _____

19. ¿Ha sufrido variaciones en la tasa de interés estipulada en el contrato?

Sí _____ No _____

20. ¿Qué deficiencia posee su vivienda?

1. Mala calidad en paredes _____

2. Tubería de agua potable dañada _____

3. Mala calidad en piso _____

4. Desnivel en el piso _____

5. Humedad en pisos y paredes _____

6. Sin muro de contención en los andenes _____

21. ¿Qué acuerdos no ha cumplido AFODENIC en el proyecto habitacional Bosque de Juigalpan?

1. Calidad en la construcción ____
2. Reforestación ____
3. Limpieza general ____
4. Seguridad ____
5. Accesibilidad en las calles ____

22. ¿Qué expectativas del proyecto Bosques de Juigalpan no se concretaron?

1. Áreas deportivas ____
2. Parque ____
3. Supermercado ____
4. Puesto de salud ____
5. Tiendas de ropa y calzado ____
6. Ciber ____
7. Librería ____
8. Transporte colectivo ____

Nivel de satisfacción de los Habitantes de “Bosques de Juigalpan” por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Anexo 3. Evidencias Fotográficas

1.- Fotografía del área utilizada para deporte en Bosques de Juigalpan



Fuente: fotografía tomada por Naara Odily Vivas Ríos

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

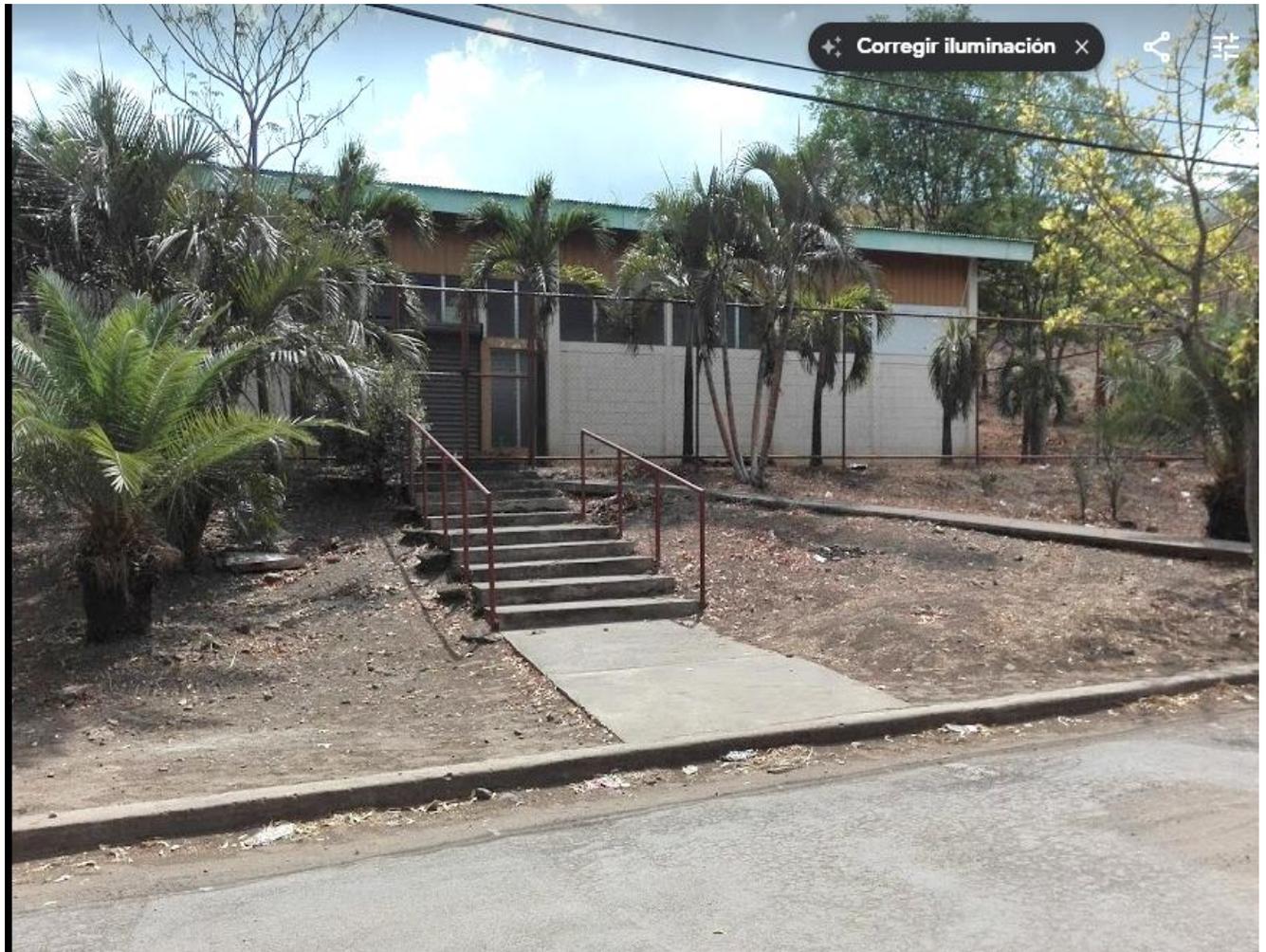
2.-Fotografía del Preescolar de Bosques de Juigalpan



Fuente: fotografía tomada por Naara Odily Vivas Ríos

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

3.-Fotografía de donde fue Supermercado Tiangue Cocibolca



Fuente: fotografía tomada por Naara Odily Vivas Ríos

Nivel de satisfacción de los Habitantes de “Bosques de Juigalpan” por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

4.- Fotografía de la rotonda Bosques de Juigalpan



Fuente: fotografía tomada por Naara Odily Vivas Ríos

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

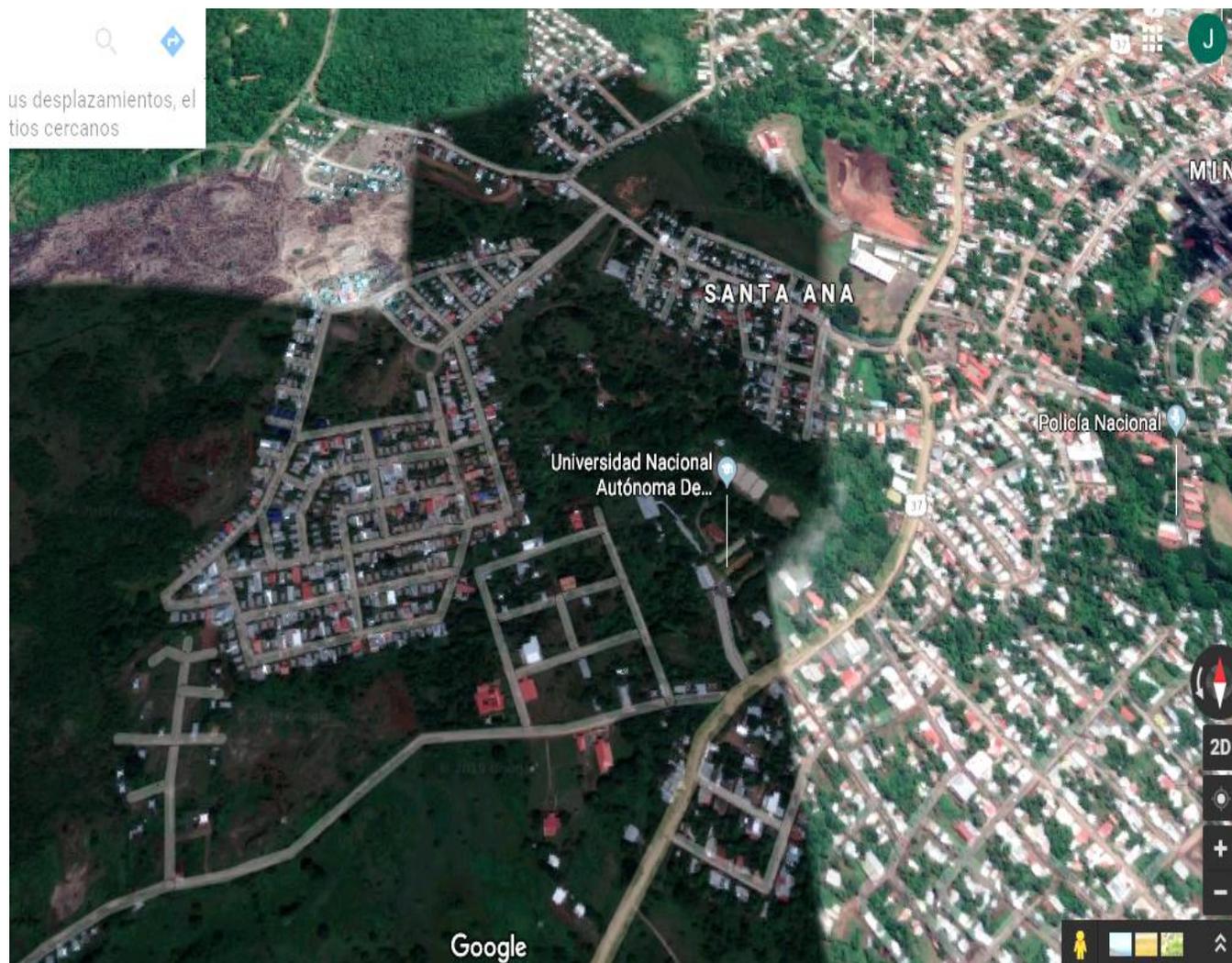
5.- Fotografía del modelo original de vivienda Bosques de Juigalpan



Fuente: fotografía tomada por Naara Odily Vivas Ríos

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpa" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

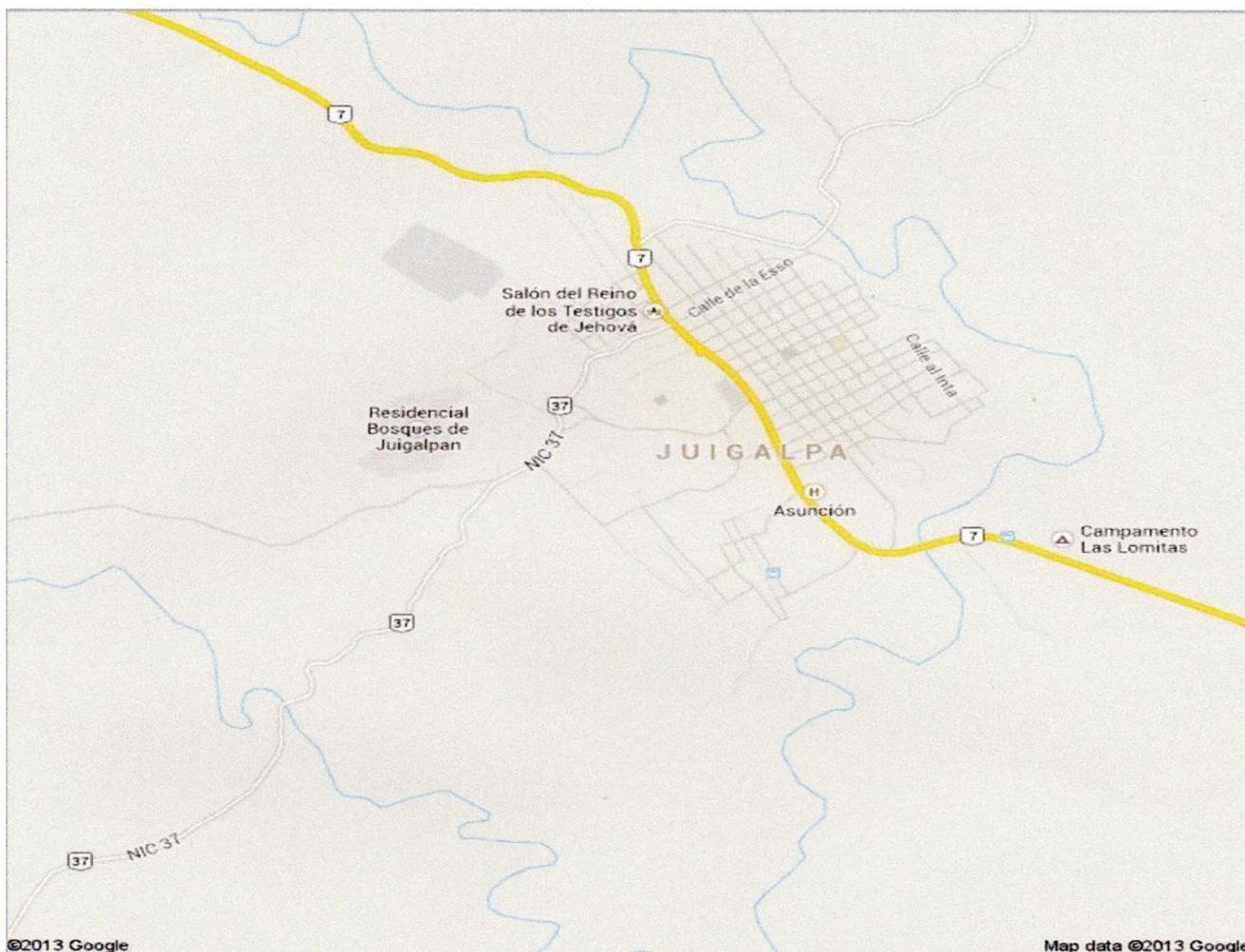
6. Fotografía Satelital de Bosques de Juigalpa



Fuente: Google mapas

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Anexo 4 Mapa del Residencial Bosques de Juigalpan.



Fuente: Google mapas

Nivel de satisfacción de los Habitantes de "Bosques de Juigalpan" por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.

Anexo 5 Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales en Nicaragua.

EPARTAMENTO	LOCALIDAD	SISTEMA	No. UNIDADES	POBLACIÓN SERVIDA AS	CONEX AS	MED IC CAUDAL	CAUDAL m ³ /d	CUERPO RECEPTOR
CHINANDEGA	1. Chinandega / Cementerio	Lagunas de Estabilización	2 MODULOS (Prim + Secund)	56,810	8,740	Parshall	7,101	Río Acome
	2. Chinandega / Hospital	Lagunas de Estabilización	2 MODULOS (Prim + Secund)			Parshall		Río Acome
	3. Chichigalpa	T. Imhoff + Biofiltro	1 MODULO (Imhoff + Biofiltro)	2,085	331	V. Triang.	-	Río La Zopilotea
	4. El Viejo	T. Imhoff + FAFA	2 MODULOS	17,696	2,528	V. Triang.	1,143	Río Viejo
LEON	5. León / Sutiava	Lagunas de Estabilización	2 MODULOS (Prim + Secund)	93,042	15,507	Parshall	8,986	Río Chiquito
	6. León / San Isidro	Lagunas de Estabilización	2 MODULOS (Prim + Secund + Madurac)			Parshall	2,765	
	7. León / El Cocal	Lag. de Estabilización + macrófitas	2 Prim + 1 Secund + 2 macrófitas			Parshall	3,535	Río Chiquito
	8. León / San Carlos	Fosa Sept. + FAFA + zanja infiltración	1 MODULO	2,000		No	260	Río Pochote
	9. La Paz Centro	Fosa Séptica + FAFA	4 MODULOS	6,804	972	V. Triang.	384	Cauce Natural / Infiltración
	10. Nagarote / Santa Elena	Lagunas de Estabilización	1 MODULO (Prim + Secund)	11,879	1,697	No	273	Río Obraje
	11. Nagarote / El Patriarca		1 MODULO (Prim + Secund)			No	1,106	Río Obraje
MADRIZ	12. Somoto	Lagunas de Estabilización	1 MODULO (Prim + Secund)	7,033	1,182	Parshall	1,165	Cauce / Río Coco
ESTELI	13. Estelí	Lagunas de Estabilización	3 MODULOS (Prim + Secund)	49,560	9,144	Parshall	8,260	Río Estelí
NUEVA SEGOVIA	14. Ocotal	Fosa Séptica + FAFA	9 MODULOS	5,266	911	V. Triang.	1,984	Cauce / Río Coco

Fuente: Taller regional de tratamiento sostenible de aguas residuales

Nivel de satisfacción de los Habitantes de “Bosques de Juigalpan” por el precio que se le ha asignado a su Vivienda Social en el Municipio de Juigalpa, Chontales durante el año 2018.



PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES EN NICARAGUA

EPARTAMENTO	LOCALIDAD	SISTEMA	No. UNIDADES	POBLACIÓN SERVIDA AS	CONEX AS	MED IC CAUDAL	CAUDAL m ³ /d	CUERPO RECEPTOR
MANAGUA	15. Tipitapa	Lagunas de Estabilización	2 MODULOS (Prim + Secund)	16,725	2,573	No		Río Tipitapa
	16. San Rafael del Sur	Lagunas de Estabilización	1 MODULO (Prim + Secund)	2,646	441	No	752	Quebrada El Retro/ Río Navarrete
GRANADA	17. Granada	Lagunas de Estabilización	1 MODULO (Prim + Secund)	19,428	3,238	Parshall	3,139	Lago Cocibolca
MASAYA	18. Masaya	Lagunas de Estabilización	3 MODULOS	51,968	7,995	Parshall	5,953	Laguna de Masaya
	19. Masatepe	T. Imhoff + Biofiltro	1 MODULO	1,087	191	Parshall	41	Infiltración / Lag. Masaya
CARAZO	20. San Marcos	Lagunas de Estabilización	1 MODULO (Prim + Secund)	9,943	1,102	No	742	Cauce / Laguna de Masaya
	21. Jinotepe	T. Imhoff + FAFA	2 MODULOS	1,191	217	Parshall	731	Quebrada El Tigre
RIVAS	22. Rivas	Lagunas de Estabilización	2 Módulos (Prim + Secund)	12,722	2,052	No	2,982	Río de Oro / Lago Cocibolca
	23. San Juan del Sur	Lagunas de Estabilización	1 Primaria	2,050	329	No	422	Océano Pacífico
BOACO	24. Camoapa	T. Imhoff + FAFA	1 Modulo (Imhoff + FAFA)	1,200	200	Parshall.	110	Quebrada La Chingastosa / Las Paridas
JINOTEGA	25. Jinotega	Lagunas de Estabilización	2 Lag. Anaerobia + 2 facultativa + 1 de maduración	43,700		V.Rectang	3,916	
MATAGALPA	26. Matagalpa	Lagunas de Estabilización	2 Lag. Anaerobia + 2 facultativas + 1 de maduración	32,288	6,432		6,826	Río Grande Matagalpa
	27. Ciudad Dario	Fosas Séptica	3 MODULOS	3,000	500	V.Rectang	375	Río Grande Matagalpa

Fuente: Taller regional de tratamiento sostenible de aguas residuales