

# Viviendas de Interés Social, una alternativa habitacional para las familias asalariadas

**MSc. Álvaro López González**  
Docente Titular - FAREM Carazo

Jinotepe es un núcleo urbano ubicado en el pacífico de Nicaragua. Dista a 45 kilómetros de la capital de la República; Managua, es en la actualidad la capital del departamento y concentra la administración de los principales servicios públicos, ejerciendo gran influencia sobre los demás municipios del departamento.

Históricamente la ciudad fue un centro de desarrollo de la producción agrícola; destacándose el cultivo del café como el rubro de mayor importancia económica de la zona. Sin embargo, la caída de los precios internacionales de este cultivo en los últimos años ha transformado radicalmente la estructura económica del municipio, convirtiéndolo en una zona eminentemente co-

mercial y prestadora de servicios a donde confluyen comerciantes de todas las zonas aledañas al municipio a comercializar sus productos y a realizar gestiones administrativas de toda naturaleza.

Hasta mediados de la década de 1970, Jinotepe estaba conformado por cuatro grandes barrios, que constituían el casco urbano de la ciudad, estos contaban con la mayoría de servicios básicos y con una adecuada red de calles pavimentada en su totalidad, sin embargo, y a partir de la segunda mitad de esta década el municipio experimentó un crecimiento poblacional muy fuerte provocando un incremento de la demanda de servicios básicos y una fuerte presión en la demanda de viviendas.





A partir de 1980 y provocado por las transformaciones sociales de la época, la ciudad experimentó un crecimiento vertiginoso, llegándose a conformar treinta nuevos barrios. En ese periodo se entregaron tierras, se ejecutaron lotificaciones, se legalizaron propiedades, etc. Pero los esfuerzos fueron insuficientes para satisfacer la creciente demanda de la población para contar con una vivienda propia.

A partir de 1990, con el resurgir de la inversiones privada en Nicaragua, diversos fueron los proyectos ejecutados y dirigidos a satisfacer esta demanda de viviendas o de lotes para viviendas en esta ciudad, algunos de estos con fondos públicos y otros con fondos provenientes de la iniciativa privada, los primeros con el propósito de dar respuesta a una demanda social muy sentida en la población y los segundos con la perspectiva de aprovechar alguna oportunidad que el mercado les pudiera brindar.

Los proyectos públicos, dado la creciente demanda de los pobladores y las limitantes de recursos económicos, han sido insuficiente para dar respuesta a la gran mayoría de demandantes y han orientado sus objetivos a satisfacer las necesidades de familias pobres o en extrema pobreza, por tal motivo una gran parte de estos proyectos se han ubicado en tierras distantes del centro ur-

bano de la ciudad y los mismo han sido ejecutados con inapropiados diseños urbanístico y reflejan una marcada carencia de servicios básicos.

A pesar de los esfuerzos de algunas instituciones públicas por dar respuesta a esta creciente demanda, esta ha persistido suponiendo la existencia de un mercado propicio para proyectos de inversión privada; no obstante, los que hasta en la actualidad se han ejecutado no han obtenido los resultados financieros esperados.

Estos tipos de proyectos, los de inversión privada, más que fijar sus objetivos en satisfacer la demanda real del mercado, han priorizado estrategias que les garantice un uso alternativo a capitales repatriados a partir de 1990 y realizar una reconversión en el uso de suelos agrícolas, principalmente por la crisis que atraviesa el sector cafetalero.

Las particularidades de los proyectos privados han sido opuestas a los proyectos públicos, principalmente por sus altos precios, lo que los ha hecho inaccesibles a los segmentos más amplios del mercado, sobre todo al sector de familias asalariadas que, según registros de la Alcaldía Municipal, representan más de la mitad del total de familias que en la actualidad demandan una vivienda.

Aunque una particularidad de estos proyectos es que los mismos, si cuentan con diseños urbanísticos apropiados y ofrecen todos los servicios básicos que demanda un proyecto de esta naturaleza.

En los últimos cinco años se han multiplicado los esfuerzos por ofrecer alternativas habitacionales a la población demandante, principalmente desde instituciones públicas como la municipalidad y el gobierno central y un poco desde la iniciativa privada, sin embargo, la demanda sigue creciendo, provocando una ampliación del mercado, esencialmente en el sector de familias asalariadas del municipio.

### Un agudo problema social

Uno de los grandes retos urbanos del plan nacional de viviendas es resolver el déficit acumulado de viviendas del segmento de la población denominado "hogares del nivel medio bajo" cuyos ingresos, oscilan entre los 150 y 350 dólares mensuales y representan un 33.7% de la demanda total de viviendas<sup>1</sup>.

En la ciudad de Jinotepe, al igual que en el resto del país, este segmento de la población adolece de los mismos problemas en cuanto a la obtención de viviendas propias para sus núcleos familiares. Por un lado el sector privado ejecuta proyectos habitacionales, los cuales en la mayoría de los casos son residenciales, de altos costos lo cual los hace casi imposible de obtener para las familias clasificadas como de la clase media baja.

Por otro lado los proyectos públicos ejecutados desde las alcaldías municipales y a través del INVUR, no consideran estos núcleos familiares como sujetos a ser considerados para los proyectos habitacionales de tipo social.

Todo esto se suma a la difícil situación económica que atraviesan las familias nicaragüenses en su conjunto, lo que urge plantear alternativas que den respuestas a las demandas de viviendas de este importante sector social, alternativas que deben adecuarse a las condiciones socioeconómicas de las familias demandantes.

### ¿Qué son las viviendas de interés social?

Según la Ley 677, **LEY ESPECIAL PARA EL FOMENTO**

**DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA Y ACCESO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** aprobada en el año 2009.

**Vivienda de Interés Social**, "es aquella construcción habitacional con un mínimo de espacio habitable de treinta y seis metros cuadrados (36mts<sup>2</sup>) y un máximo de hasta sesenta metros cuadrados (60mts<sup>2</sup>) 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 o considerados inferiores a un salario mínimo y cuyo valor de construcción no exceda de Veinte Mil Dólares (U\$ 20,000.00) y forma parte del patrimonio familiar."

Esta ley con un alto contenido social establece como sus principios fundamentales los siguientes:

**1. Complementariedad:** Consiste en la integración de la vivienda en el entorno, con especial atención a los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y el territorio;

**2. Equidad e inclusión social:** Es la oportunidad de obtener una vivienda en igualdad de condiciones, que le permite a los nicaragüenses el goce y disfrute del derecho a una vivienda adecuada en un ambiente sano, libre y armónico sin ningún tipo de discriminación basada en el nivel de ingresos, género, raza, procedencia étnica, credo político o religioso y estado familiar;

**3. Igualdad:** Es la condición de derecho que tiene toda persona para adquirir una vivienda, sin distinción de sexo, lengua, raza o etnia alguna, forma de pensar u opinar, así como ideología, religión, sus preferencias o estado civil y origen;

**4. Solidaridad:** Es el conjunto de mecanismos y procedimientos establecidos para apoyar y auxiliar a las personas cuyos ingresos sean entre mínimos, menores o moderados con necesidades sociales para la obtención de viviendas en condiciones adecuadas de calidad y a precio accesible a sus posibilidades, con el fin de contribuir al desarrollo humano de este grupo poblacional; y

**5. Protección jurídica y legalidad:** Es el conjunto de normas que le permitan al adquirente obtener de parte del Estado y los desarrolladores de proyectos habitacionales la seguridad jurídica sobre la vivienda.

<sup>1</sup> INVUR. 2005. "Plan nacional de vivienda 2005 – 2010."

La misma Ley establece una categorización de Ingresos en base a los cuales se seleccionan las personas que podrán ser beneficiarias de algún programa de construcción de viviendas de interés social.

### Categoría de los Niveles de Ingresos:

- 1. Ingresos bajos:** hasta el equivalente a dos salarios mínimos promedio mensuales;
- 2. Ingresos moderados:** más de dos y hasta cinco salarios mínimos promedio mensuales;
- 3. Ingresos medios:** más de cinco y hasta diez salarios mínimos promedio mensuales; y
- 4. Ingresos altos:** más de diez salarios mínimos promedio mensuales.

Es claro que las potenciales beneficiarias deberán dedicarse a alguna actividad económica (formal e informal) y cumplir con requisitos establecidos en la ley y en las normativas de las diferentes entidades bancarias encargadas de financiar estos programas.

