



UNIVERSIDAD
NACIONAL
AUTÓNOMA DE
NICARAGUA,
MANAGUA
UNAN - MANAGUA

FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS

DEPARTAMENTO DE ECONOMIA

Seminario de graduación para obtener la licenciatura en Economía

Tema:

Incidencia Del Sistema Bancario en los Sectores Productivos En Nicaragua.

***Sub tema: El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda
en Nicaragua periodo 2012-2016***

Autores

BR. Eleazer Oved Gómez Selva.

BR. Belkis Verenice Granja Gago

Tutor

Msc. Oliver David Morales

Miércoles 31 de Enero 2018

TEMA
**INCIDENCIA DEL SISTEMA BANCARIO EN LOS SECTORES PRODUCTIVOS
EN NICARAGUA.**

SUBTEMA
**El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en
Nicaragua periodo 2012-2016**

*El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en
Nicaragua periodo 2012-2016*

DEDICATORIA

Dedicamos especialmente este esfuerzo a nuestra familia, a nuestros padres y hermanos.

Son muchas personas que nos han apoyado a lo largo de esta carrera; amigos, familiares, compañeros que han estado ahí en cada momento brindándonos su apoyo y que nos han servido de fortaleza para concluir con nuestros estudios profesionales

Gracias a todos por apoyarnos.

*El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en
Nicaragua periodo 2012-2016*

AGRADECIMIENTOS

“Sabemos de qué una carrera universitaria, ser todos unos profesionales es un desafío. De esto se trata: unos llegan primero, otros después... la meta es llegar a pesar de todos los tropiezos que nos encontremos en el camino”...

- *Le agradecemos primeramente a Dios porque Él nos ha dado la vida, por permitirnos llegar hasta este camino y así poder concluir con el esfuerzo de estos largos cinco años, por ayudándonos a culminar con el presente trabajo de seminario de graduación.*

- *A nuestras familias, por darnos el apoyo incondicional, palabras de aliento, También por su confianza, paciencia y por haber estado a nuestro lado en cada momento.*

A nuestro tutor el Lic. Oliver Morales que con esmero y profesionalismo nos transmito sus conocimientos y nos dirigió con paciencia y dedicación durante todo este trayecto.

*El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en
Nicaragua periodo 2012-2016*

VALORACION DEL DOCENTE (CARTA AVAL)

*El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en
Nicaragua periodo 2012-2016*

RESUMEN

El presente informe, trata del tema del crédito o financiamiento, de los bancos comerciales al sector vivienda en Nicaragua durante el periodo 2012-2016. Tomando en cuenta en nuestro estudio que Nicaragua posee un alto índice de déficit de viviendas calculado (650,000.00) viviendas la cual se debe disminuir a través de diversas medidas y políticas para garantizar que las familias Nicaragüenses puedan ser dueñas de su propio espacio para la construcción o la adquisición de una vivienda.

En Nicaragua durante el periodo 2012-2016 se han registrado diversos informes y estudios de la importancia del sector construcción como una actividad productiva generadora y estrechamente relacionada con otros sectores económicos del país siendo esta una fuente de empleo para muchas familias nicaragüenses.

En la actualidad existe una gama de instituciones financieras ubicadas en todo el territorio nacional que emiten préstamos hipotecarios y por ende se genera una dinamización del sector construcción a través de las diversas medidas que cada uno de los bancos le ofrecen a sus clientes.

El gobierno central está Aplicando políticas fiscales expansivas con la emisión de subsidios, exoneraciones, excepciones y garantías financieras y desde luego la alianza con la empresa privada, genera un ambiente de escolaridad económico-social y seguridad jurídica que benefician a las mayorías. El gobierno ha sido uno de los principales responsables de promover un desarrollo social, en adquirir una vivienda, al implementar medidas y políticas en pro del desarrollo del sector vivienda en Nicaragua, incentiva y dinamiza la economía con la generación de empleos, mayor producción, inversión y consumo siendo sinónimo de crecimiento económico.

Nicaragua sigue mejorando los niveles de construcción de viviendas en el territorio nacional y de igual forma que las familias nicaragüenses se han propietarias de las mismas.

INDICE

VI INTRODUCCIÓN:	1
VII JUSTIFICACIÓN:	3
VIII OBJETIVOS	4
8.1 Objetivo General:	4
8.2 Objetivos específicos:	4
IX GENERALIDADES DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN NICARAGUA	5
9.1 Sector secundario	5
9.1.1 Clasificación del sector construcción en Nicaragua:	6
9.1.2 Evolución del sector construcción en Nicaragua	2
Evolución del sector construcción por periodo	3
9.1.3 Sector construcción como fuente de empleo	8
9.1.3.1 Salarios promedios en Miles de Córdobas según afiliados al INSS 2012-2016 en Nicaragua	10
9.1.4 Índice de precios de los materiales de construcción	12
9.1.4.1 Dinamismo de los materiales de construcción y principales distribuidores	15
9.2 EVALUACIÓN DEL COMPORTAMIENTO DEL FINANCIAMIENTO DEL SISTEMA BANCARIO NACIONAL AL SECTOR VIVIENDA EN NICARAGUA ...	18
9.2.1 Déficit habitacional en Nicaragua	18
9.2.2 Beneficios de un crédito a largo plazo	19
9.2.3 Caracterización general de la industria bancaria	20
9.2.3.1 Distribución Geográfica	21
9.2.3.2 Cartera de crédito por institución y destino económico	23
9.2.4 Cartera de crédito y su aporte al sector vivienda	24

*El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en
Nicaragua periodo 2012-2016*

9.2.5 Condiciones básicas para el financiamiento de vivienda.....	28
9.2.6 Comportamiento de la participación de micro-financieras a préstamos hipotecarios.....	29
9.3 POLITICAS PUBLICAS QUE INCIDEN EN EL ACCESO AL CREDITO PARA LA OPTENCION DE VIVIENDAS.....	32
9.3.1 Estrategias para promover la adquisición y construcción de viviendas	33
9.3.2 Vivienda de interés social.....	33
9.3.2.1 Fondo social de vivienda (FOSOVI)	33
9.3.3 Participación del sector privado	34
9.3.3.1 Construcciones en alianza con el sector privado	34
9.3.4 Exoneración de impuestos a los materiales de construcción.....	35
9.3.5 Marco legal del estudio.	35
9.3.5.1 Ley orgánica del instituto de la vivienda urbana y rural (INVUR) ..	35
9.3.5.2 Ley especial para el fomento de la construcción de vivienda y de acceso a la vivienda de interés social.	36
9.3.5.3 Ley general de bancos, instituciones financieras no bancarias y grupos financieros	38
9.3.6 Requisitos para optar al crédito de vivienda:	39
9.3.6.1 Bancos que ofrecen el préstamo Hipotecario:	40
9.3.7 Políticas y medidas que adoptan los países de Latinoamérica en cuanto al sector vivienda.....	40
9.3.8 Las medidas y políticas que se han adoptado en nicaragua para enfrentar el déficit habitacional:	42
9.3.9 Programa de inversión pública (PIP).	42

*El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en
Nicaragua periodo 2012-2016*

9.3.9.1 Estructura funcional del gasto del gobierno central en Nicaragua en millones de córdobas	44
9.3.9.2 Acciones del gobierno para impulsar el derecho a una vivienda digna	45
X CONCLUSION.....	46
XI BIBLIOGRAFÍA.....	49
ANEXOS	50

*El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en
Nicaragua periodo 2012-2016*

VI INTRODUCCIÓN:

El presente informe de tesis tiene como objetivo principal evaluar el impacto del sistema financiero en el déficit del sector vivienda en Nicaragua durante el periodo 2012-2016.

Siendo este uno de los problemas que afecta a nuestro país y que el gobierno por medio del plan nacional de desarrollo humano (PNDH) y el programa económico financiero (PEF) se ha propuesto la meta de aplicar medidas y políticas que incentivan el financiamiento para la adquisición de viviendas a familias nicaragüenses con menos ingresos. A través de las políticas y medidas establecidas por el gobierno nacional y tomando en cuentas las políticas de créditos de los bancos nacionales se deberá obtener el nivel de incidencia de los mismos en el cumplimiento del objetivo de disminuir el déficit de viviendas en el país y garantizar a las familias nicaragüenses el derecho universal a una vivienda digna, mejorando de forma directa las condiciones económicas y sociales de las familias.

La importancia de desarrollar este tema en particular radica en destacar el nivel de incidencia que registra el crédito de los bancos comerciales para la adquisición de viviendas en Nicaragua logrando disminuir el déficit de viviendas que afecta a nuestro país. A su vez se produce una relación estricta entre el dinamismo de las actividades de construcción y el sistema financiero nacional, cumpliéndose metas y objetivos definidos mediante el programa económico financiero (PEF) nacional y el programa nacional de desarrollo humano (PNDH).

En Nicaragua distintos estudios elaborados por instituciones privadas y públicas han publicado que existe un déficit de viviendas para las familias de nuestro país tales como: (Estudio del BID América Latina encaran creciente déficit de viviendas 2013, El II Congreso Panamericano de la vivienda 2014) es por tal razón que se evaluara en función del crédito el efecto que genera para tratar de disminuir el déficit habitacional en Nicaragua.

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

Este trabajo se centra en la importancia del crédito o financiamiento de los bancos para el sector vivienda en Nicaragua durante el quinquenio 2012-2016 indicando los niveles de crecimiento del sector durante el periodo correspondiente, de igual forma los requerimientos de créditos hipotecarios.

En el primer capítulo mencionaremos la evolución que ha registrado el sector construcción y su índice de precios haciendo énfasis en los principales materiales de construcción durante el periodo en estudio y sus principales distribuidores.

En el segundo capítulo evaluaremos el comportamiento del financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua y la participación que denotan algunas micro financieras a nivel nacional.

En el tercer capítulo detallaremos la implementación de las políticas públicas que inciden en el acceso al crédito para la obtención de viviendas y la importancia de la disminución del déficit habitacional en el país.

*El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en
Nicaragua periodo 2012-2016*

VII JUSTIFICACIÓN:

Nos hemos propuesto la investigación del tema: El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016. Dado a los diversos estudios y publicaciones que indican que en Nicaragua existe un alto déficit de viviendas, nos proponemos contribuir con este estudio a la sociedad en general y a la mismas autoridades correspondiente, tratando de resaltar la importancia y el nivel de prioridad que se necesita en el fomento del crédito al sector vivienda dejando claro el impacto positivo del mismo en las familias nicaragüenses, consideramos que este tema desde varias ópticas se ha estudiado pero sigue siendo de vital importancia reconocer el impacto del crédito de los bancos al sector vivienda para lograr disminuir el déficit habitacional del país.

Mediante el sistema financiero nacional la actividad de la construcción se dinamiza en nuestro país, incrementándose los distintos proyectos tanto públicos y privados, en la actualidad existen otorgamientos de créditos para familias más necesitadas dado a los proyectos de construcción de viviendas de interés social y residencial.

Nuestra investigación recopila una serie de elementos y datos del comportamiento del crédito del sistema bancario nacional y su línea de créditos hipotecario.

Deseamos contribuir a obtener un desarrollo más íntegro y fomentar una política de crédito adecuada en nuestro país, con énfasis en el estudio directo en mejorar la facilidad de la obtención del crédito hipotecario con tasas de interés justas y adecuadas con la finalidad de lograr que los nicaragüenses posean créditos para viviendas y reducir el déficit habitacional que afecta al país y principalmente a las familias más pobres y necesitadas, tratando de reflejar de forma sistemática el fomento a la inversión pública-privada y realizando contribuciones en cuanto a la gestión de las empresas privadas por medio de la gran alianza entre el sector privado y el gobierno en pro de ayuda a las familias nicaragüenses y así poder aumentar la calidad de vida de muchos ciudadanos de nuestro país.

*El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en
Nicaragua periodo 2012-2016*

VIII OBJETIVOS

8.1 Objetivo General:

- Analizar el comportamiento del financiamiento que otorga el sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua para el periodo 2012-2016

8.2 Objetivos específicos:

- Mencionar la evolución del sector construcción en Nicaragua y el índice de precios de los principales materiales de construcción.
- Evaluar el comportamiento del financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016.
- Detallar las políticas públicas que inciden en el acceso al crédito para la obtención de viviendas en las familias Nicaragüenses.

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

IX GENERALIDADES DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN NICARAGUA

El sector construcción corresponde a uno de los sectores económicos de Nicaragua el cual se atribuye al sector secundario que es conformado por la industria y la construcción.

Debido al tema a tratar en la siguiente investigación estaremos abordando el sector construcción y sus debidas clasificaciones.

9.1 Sector secundario

El Sector Construcción es uno de los sectores que más crecimiento genera al PIB de nicaragüense según datos del Banco central de Nicaragua. En los últimos años, todos los rubros han mostrado crecimientos significativos: residencial, industrial, servicios y comercio, sin embargo, estudios realizados demuestran que Nicaragua todavía está lejos de cubrir el déficit habitacional que padece y que se calcula en una cifra cercana a las 650.000 viviendas nuevas según la Cámara de urbanizadores de Nicaragua.

La construcción pública se sustenta en proyectos de infraestructura, como la rehabilitación de carreteras, adoquinamiento de caminos rurales, y en obras sociales, como la mejora del servicio y suministro de agua potable en diversas ciudades y la parte residencial en la construcción de viviendas de interés social, parte del aporte del sector depende del nivel de ejecución del Programa de Inversión Pública (PIP). (Banco Central De Nicaragua , 2017)

El gobierno de Nicaragua a través de la ley 677 “Ley especial para el fomento de la construcción de Viviendas y de acceso a la vivienda de interés social” publicada en la gaceta un 4 de mayo del 2009, se ha propuesto dinamizar al sector y administrar un conjunto de medidas y políticas que faciliten a la mayoría de las familias nicaragüenses optar a la adquisición de un crédito hipotecario así como facultar al INVUR ser el rector y ejecutor de políticas de viviendas, uso de suelos y aplicación de medidas para el fomento a la construcción de viviendas que logren disminuir el alto déficit habitacional en Nicaragua.

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

El sector secundario está conformado por dos principales actividades económicas siendo estas la industria y la construcción.

Industria: Es el principal componente del sector secundario. Se encarga de la transformación de las materias primas.

La construcción: es una actividad económica dedicada a crear edificios e infraestructuras.

La actividad de la construcción en nuestro país durante el quinquenio 2012-2016 ha registrado crecimientos debido a las diversas edificaciones que se han llevado a cabo durante este periodo en estudio, demostrando ser este sector un elemento importante para la producción nacional.

9.1.1 Clasificación del sector construcción en Nicaragua:

Construcción privada: es la actividad económica de construcción de importantes edificaciones llevadas a cabo por la empresa privada como son los casos de: Residencias, comercios, servicios entre otros.

Dentro de la construcción privada se subdivide en:

- Residencial
- Comercio
- Servicio
- Industria
- Obras de ingeniería industrial
- Rural

Construcción pública: es la actividad económica de edificación de carreteras, colegios y proyectos ejecutados por el gobierno de una nación.

La construcción pública se subdivide en:

- Edificaciones
- Obras de ingeniería civil
- Residencial.

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

Servicios de construcción: incluye trabajos especializados que empresas subcontratistas efectúan para empresas contratistas. También incluye reparaciones residenciales, no residenciales y obras de ingeniería civil, este se inició a registrar en nuestro sistema de cuentas nacionales a partir del año 2006, como una de las principales modificaciones. (Banco Central de Nicaragua BCN, 2017)

9.1.2 Evolución del sector construcción en Nicaragua

La Industria de la Construcción desempeña un papel fundamental en los procesos de crecimiento y desarrollo del país; no solo en los efectos directos; como el aporte al crecimiento de la producción nacional y a la generación inmediata de empleo, sino que además incentiva la actividad y su capacidad para generar ingresos e infraestructura de vital importancia para el país.

La construcción es un sector muy compulsivo dado el nivel de inversión que se genera para el desarrollo de este, siendo de gran importancia para que la economía se dinamice, esto crea correlación la entre la inversión y el crecimiento del sector. (Banco Central De Nicaragua , 2017)

*El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en
Nicaragua periodo 2012-2016*

Cuadro N.º 1

Evolución del sector construcción por periodo

Valor Bruto de Producción en millones de C\$	2012	2013	2014	2015	2016
Construcción total	39,547.92	45,556.39	49,349.48	62,181.25	63,160.15
Privada	22,866.92	26,283.04	27,581.17	33,685.37	31,688.32
Publica	11,067.51	12,711.02	14,247.11	18,843.03	21,452.55
Servicios de Construcción	5,613.49	6,562.33	7,521.2	9,652.85	10,019.28

Elaboración Propia, en base a datos del Banco Central De Nicaragua BCN.

La actividad construcción ha registrado los siguientes valores de producción, a través de los estudios y bases de datos oficiales publicadas por el banco central presentamos los resultados, siendo factores importantes que inciden en la dinamización de la actividad y el crecimiento sostenido en las diferentes medidas y políticas que el gobierno ha adoptado en alianza con las empresas privadas y con el sistema bancario nacional que fomentan el otorgamiento de créditos para la obtención de viviendas y que sin duda el efecto es directo tanto en las familias nicaragüenses.

La construcción privada constituye la parte más predominante en cuanto a la actividad de la construcción siendo la que más aporta en valores brutos, ya que existen una serie de proyectos que son dirigidos por la empresa privada nicaragüenses de vital importancia en el país que permiten un mayor y mejor desarrollo y este efecto también contribuye en la creación de nuevas fuentes de

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

empleos por tanto también contribuye en la economía familiar siendo generadores de ingresos.

La actividad de la construcción en Nicaragua aporta niveles de crecimiento al PIB nacional los cuales varían de acuerdo a las fluctuaciones en los niveles de ejecución de proyectos de construcción tanto públicos como privados y también de acuerdo al precio de los materiales de construcción. Es por ello que se estiman los siguientes porcentajes de participación que posee al valor bruto de producción por parte de la actividad de la construcción. (Banco Central de Nicaragua BCN, 2016)

El valor agregado generado por la actividad de construcción en el año 2016 disminuyó 0.2 por ciento y contribuyó con -0.01 puntos porcentuales al crecimiento del PIB. La contracción provino de caídas en el valor agregado de la construcción de viviendas (-10.3) % y edificios no residenciales (-1.2) % que no fueron compensadas por el dinamismo en la construcción de obras de ingeniería civil (12.9) %. (Banco Central de Nicaragua BCN, 2016)

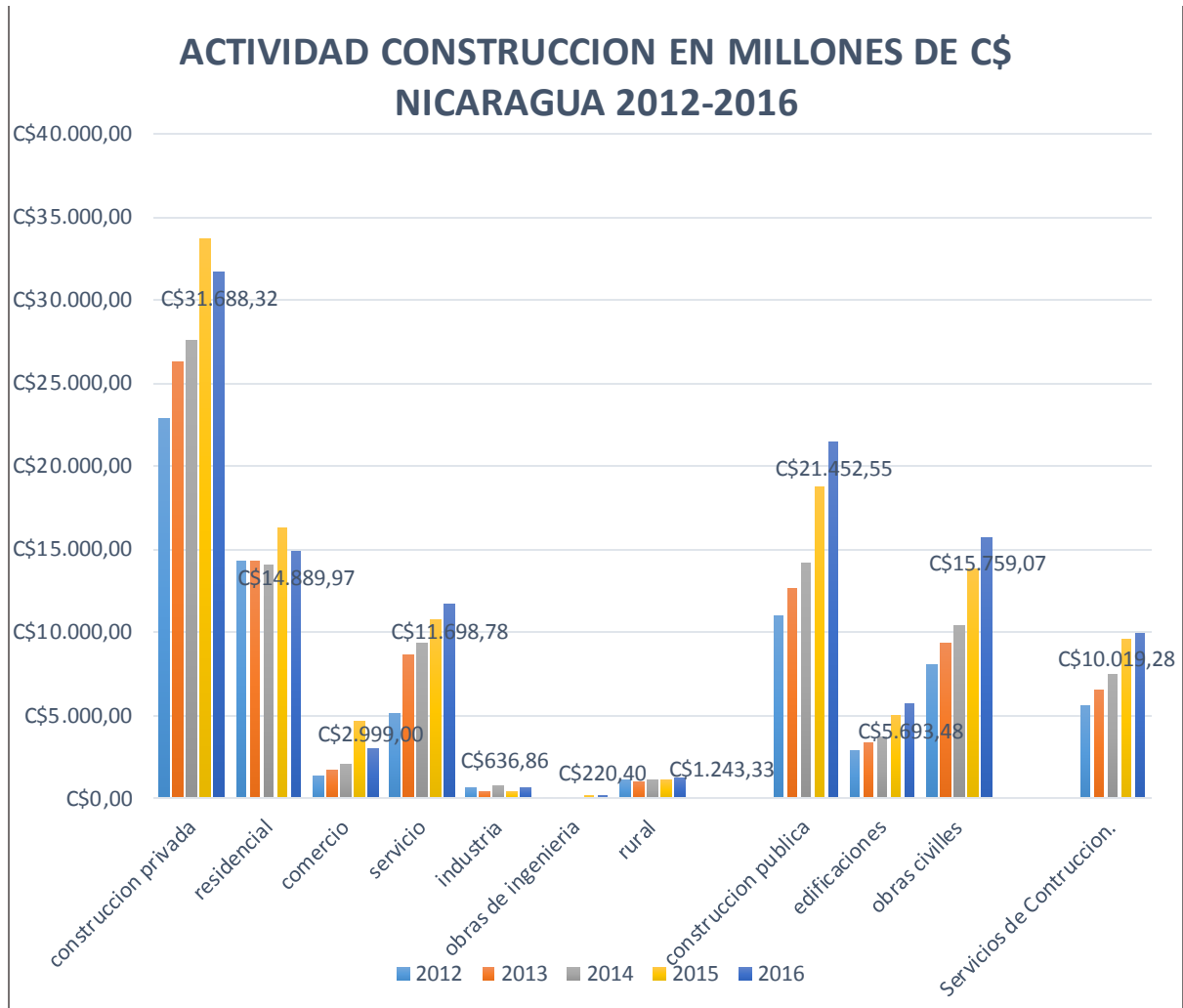
La evolución de la actividad constructora privada se reflejó en una aérea efectiva construida de 1,425, 179 m² lo que se tradujo a una reducción del 6.7 por ciento en relación al 2015.

Para el año 2016 la actividad constructora pública se reflejó a través del programa de inversión pública (PIP) el cual muestra un aumento del 15.7 por ciento en relación al año anterior 2015.

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

Grafico No 1

Comportamiento de la construcción en Nicaragua (Millones de C\$)



Elaboración Propia, en base a datos del (Banco Central de Nicaragua BCN, 2016)

Según datos publicados por el Banco Central de Nicaragua se exponen las siguientes contribuciones en millones de córdobas por la actividad de la construcción en sus debidas sub divisiones de públicos y privados. Mediante el cual se presenta el gráfico, donde se puede apreciar el comportamiento de la actividad construcción en Nicaragua durante el periodo 2012-2016.

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

La construcción privada presenta un leve descenso en promedios de construcción ya que durante el año 2012 fue de 59.97% pasando al año 2016 con el 51.23%, mientras tanto la construcción pública en el año 2012 correspondió el 25.74% del total del sector construcción y se registra un considerable aumento para el año 2016 con el 31.97%, y en relación a los servicio de construcción los márgenes de contribución al sector son bajos pero a medida que transcurre el periodo también ha registrado una variación positiva pasando del 14.78 % durante el año 2012, hasta el 16.59% para el año 2016.

El sector construcción en general ha crecido en los últimos años y esto obedece a cada una de las medidas que han beneficiado al sector, y en todo caso a las nuevas obras de inversión impulsadas por el gobierno, y este ha servido como una fuente de trabajo y sobre todo ha logrado no depender tan solo de la construcción privada.

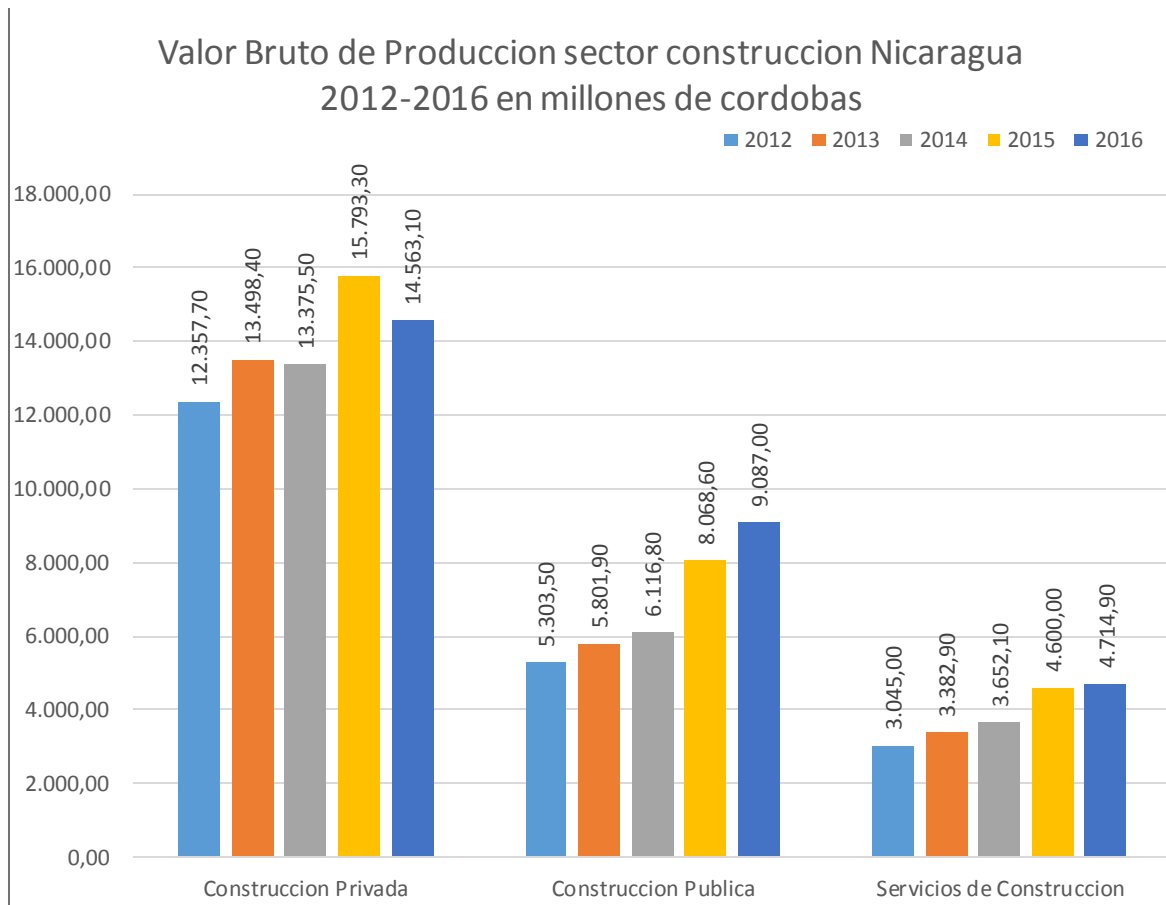
El sector construcción sin duda juega un papel fundamental en el desarrollo de la economía del país, por las inversiones en construcción de industrias, pequeños negocios, empresas y proyectos de construcción pública, en aras de reducir el déficit habitacional.

El sector de la construcción es clave en factores de generación de empleos, adquisición de viviendas y contribución en la mejoras de las condiciones de las familias. En todo caso el gobierno ha implementado la construcción de viviendas para el pueblo, reconstrucción y mejoras de viviendas, acceso al crédito hipotecario y las medidas de implementar la entrega de subsidios para la adquisición de viviendas nuevas. (Banco Central de Nicaragua , 2016)

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

Grafico No 2

Aporte de la construcción al Valor Bruto de Producción



Elaboración propia, en base a datos del Banco Central de Nicaragua

Según la base de datos de los anuarios estadísticos publicados por el Banco Central De Nicaragua BCN, podemos observar las tendencias del comportamiento de la actividad de la construcción durante el periodo 2012-2016, en donde para el año 2016 la construcción pública registra un incremento significativo en los niveles de participación y ejecución de obras por lo tanto se contrae en porcentajes de participación la construcción privada, pero al final se mantiene dinámica la actividad constructora en Nicaragua, siendo siempre liderada por las ejecuciones de proyectos de la empresa privada. (Banco Central de Nicaragua BCN, 2017).

*El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en
Nicaragua periodo 2012-2016*

9.1.3 Sector construcción como fuente de empleo

El sector construcción es generador de fuentes de empleos y por lo tanto produce ingresos a las familias nicaragüenses y estos se reflejan a como se indica en la siguiente tabla.

Cuadro No 2

Número de empleados por sector económico en Miles de Personas

Años	Número de empleados por la construcción	Número de empleados por el comercio	Numero de empleado por el agropecuario, pesca y silvicultura
2012	19,802.00	91,411.00	57,770.00
2013	21,922.00	109,154.00	63,146.00
2014	21,680.00	127,405.00	67,038.00
2015	26,146.00	147,936.00	71,912.00
2016	31,844.00	165,970.00	71,824.00

Elaboración Propia, en base a datos del Banco Central de Nicaragua.

Durante el periodo 2012-2016 el sector de la construcción registra una variación importante en cuanto al número de empleados contratados de manera formal en este rubro, mismo comportamiento que se registra ante el Instituto Nicaragüense de seguridad social (INSS), tanto así que para el año 2016 la cifra se duplica en comparación al año 2012, al mismo tiempo destacamos que el sector comercio es el generador de más fuentes de empleos para las familias nicaragüenses.

Por lo antes mencionado tenemos otras actividades que acceden y dinamizan la economía del país y fusionadas entre si conforman la segunda fuente de empleos, representado en el cuadro No 2, sin embargo, el sector comercio es donde se encuentra ubicada la mayor fuerza laboral de nuestro país.

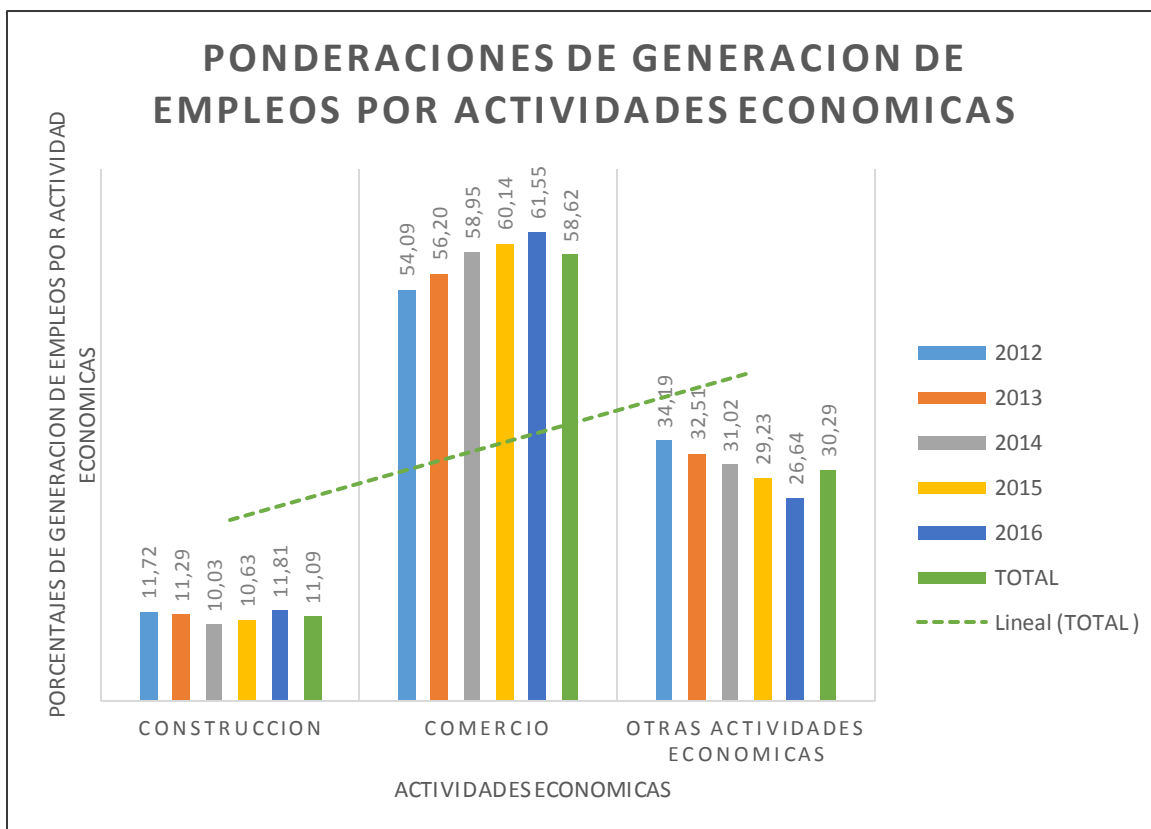
Estos datos registrados por el banco central de Nicaragua son de gran relevancia, para la determinación de los niveles de salario de las familias Nicaragüenses, por

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

medio del salario mínimo las y también para medir las tasas de variación del desempleo en nuestro país.

Grafico No 3

Generación de empleos por la construcción en Nicaragua



Elaboración Propia datos obtenidos del Banco Central de Nicaragua (BCN).

El sector construcción es una de las actividades más dinámicas del país y por lo tanto actúa como generador de empleos, de manera prolongada u transitoria ya que, muchos de estos empleos son temporales ofreciendo un valor adquisitivo momentáneo a las diversas familias.

La actividad de la construcción durante el periodo 2012-2013 mantiene una tendencia entre los 11 y 11.5 % de contribución en generación de fuentes de empleos, siendo solamente en el año 2014 y 2015 que descendió a niveles del

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

10%, debido a disminuciones en áreas construidas por parte del sector público y privado, por lo tanto, es evidente que los crecimientos por año son desacelerados.

Destacando que la construcción se ha vuelto una de las actividades de la economía más importantes por medio de sus agregados económicos, por lo tanto a medida que el sector construcción tanto público como privadas contribuyen a negocios asociados a la actividad también repunten en mejoras y sobre todo a las contribuciones globales de la economía nacional y el bienestar de las familias Nicaragüenses.

Cuadro No 3

9.1.3.1 Salarios promedios en Miles de Córdoba según afiliados al INSS 2012-2016 en Nicaragua.

Años	Agropecuaria, silvicultura, caza y pesca	Minas y canteras	Industria manufacturera	Electricidad, gas y agua	Construcción
2012	4,246.98	13,712.27	5,794.46	12,879.65	7,269.59
2013	4,541.39	15,895.85	6,389.78	13,855.74	7,502.55
2014	4,964.97	16,273.99	7,117.87	14,793.41	8,083.78
2015	5,367.62	16,676.84	7,712.38	15,723.22	8,478.95
2016	5,887.99	20,379.59	8,243.78	16,675.56	9,226.40

Elaboración Propia, en base a datos del Banco Central de Nicaragua.

Según los datos que se presentan el salario mínimo más alto está asociado a las actividades de Minas y Canteras, seguidos por la electricidad, mientras tanto la construcción es la tercera actividad en cuanto a niveles de salarios devengados por el trabajador.

Es por ello que se considera en Nicaragua a la actividad de la construcción uno de los sectores de mayor importancia económica por ser fuente generador de

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

ingresos, debido a que es un sector muy compulsivo que demanda gran número de trabajadores para la realización de diversas obras de ingeniería civil y la construcción de las nuevas viviendas de interés social que el gobierno en conjunto con el sector privado están promoviendo en todo el territorio nacional para reducir el déficit habitacional por el que sufre el territorio nicaragüense.

Grafico No 4

9.1.3.1 Salario por actividad económica



Elaboración propia, en base a datos del Banco Central de Nicaragua.

El salario más alto es el de las actividades de Minas y Canteras en relación a las actividades económicas predominante en nuestro país, seguido por la electricidad y muy importante señalar que luego aparece la construcción, siendo una fuente de empleos muy importante en el país y los niveles de salarios bastante interesantes

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

en relación a la fuerza laboral con la que cuenta el país. (Banco Central de Nicaragua BCN, 2017)

9.1.4 Índice de precios de los materiales de construcción

El índice de precios de los materiales de construcción son otros de los elementos y factores indispensables que inciden en los niveles de precios de las viviendas y en la dinamización del sector vivienda en Nicaragua.

Esto dado que el alza en los precios de los materiales puede generar una desaceleración del sector y sobre todo disminución en la adquisición de viviendas por las familias Nicaragüenses por el alto costo de las mismas en las empresas urbanizadoras.

Los precios de los distintos materiales de construcción son uno de los factores más importantes en el encarecimiento de las viviendas que afectan la economía de las familias nicaragüenses que necesitan de las mismas y que les imposibilita adquirirlas, dicha distribución y comercialización de los materiales de construcción están en las manos de un oligopolio conformado por un grupo de ferreterías con presencia a nivel Nacional.

El Gobierno a determinado exonerar de impuestos los materiales utilizados en este sector tan importante de la economía, más los costos siguen teniendo un comportamiento a la alza y por ende las empresas urbanizadoras elevan los costos de las viviendas a nivel nacional, teniendo que asumir dicha afectación de forma directa las familias nicaragüenses.

Acá se muestra el comportamiento de los Índices de Precios de los Materiales de Construcción de acuerdo al periodo en estudio.

*El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en
Nicaragua periodo 2012-2016*

Cuadro No 4

Índice de Precios de los Materiales de Construcción (IPMC).

Mes y año	Índice de precios por capítulos				
	Maderas y techos	Cemento y derivados	Electricidad d iluminación	Metales y derivados	Sanitarios y pisos
2012	158.3	225.5	190.6	195.2	135.4
2013	158.0	242.2	194.2	197.4	142.1
2014	160.7	262.9	196.3	195.8	146.1
2015	167.1	277.1	203.0	197.0	156.8
2016	175.9	285.6	202.5	187.0	164.0
2017	171.5	294.2	211.3	183.2	167.6

Elaboración propia, datos obtenidos del Banco Central de Nicaragua.

Es importante que las alzas sean controladas o mínimas para evitar que la población sea la mayor afectada en los precios de las viviendas ya que de esta forma dichos precios afectarían de forma directa a las familias Nicaragüenses, es decir establecer políticas y medidas que logren garantizar una estabilidad de los precios de los materiales.

De igual manera se toma en cuenta la calidad de los materiales de construcción ya que muchos de estos son volátiles y con el tiempo tienden a deteriorarse con facilidad, por ejemplo la madera y techos tienden a estropearse debido al inadecuado cuidado que los constructores o dueños de viviendas le dan a estos materiales. (Banco Central De Nicaragua , 2017)

*El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en
Nicaragua periodo 2012-2016*

Cuadro No 5

Variación porcentual de los materiales de construcción por año

Mes y año	Indice de Precios de Materiales de Construcción	Variación porcentual	
		anual	Acumulada
2012	190.0	5.63	171.67
2013	195.9	3.12	174.80
2014	202.8	3.50	178.30
2015	210.1	3.63	181.93
2016	212.9	1.31	183.25
2017	213.5	0.31	183.55

Elabora Propia en base a datos del Banco Central de Nicaragua

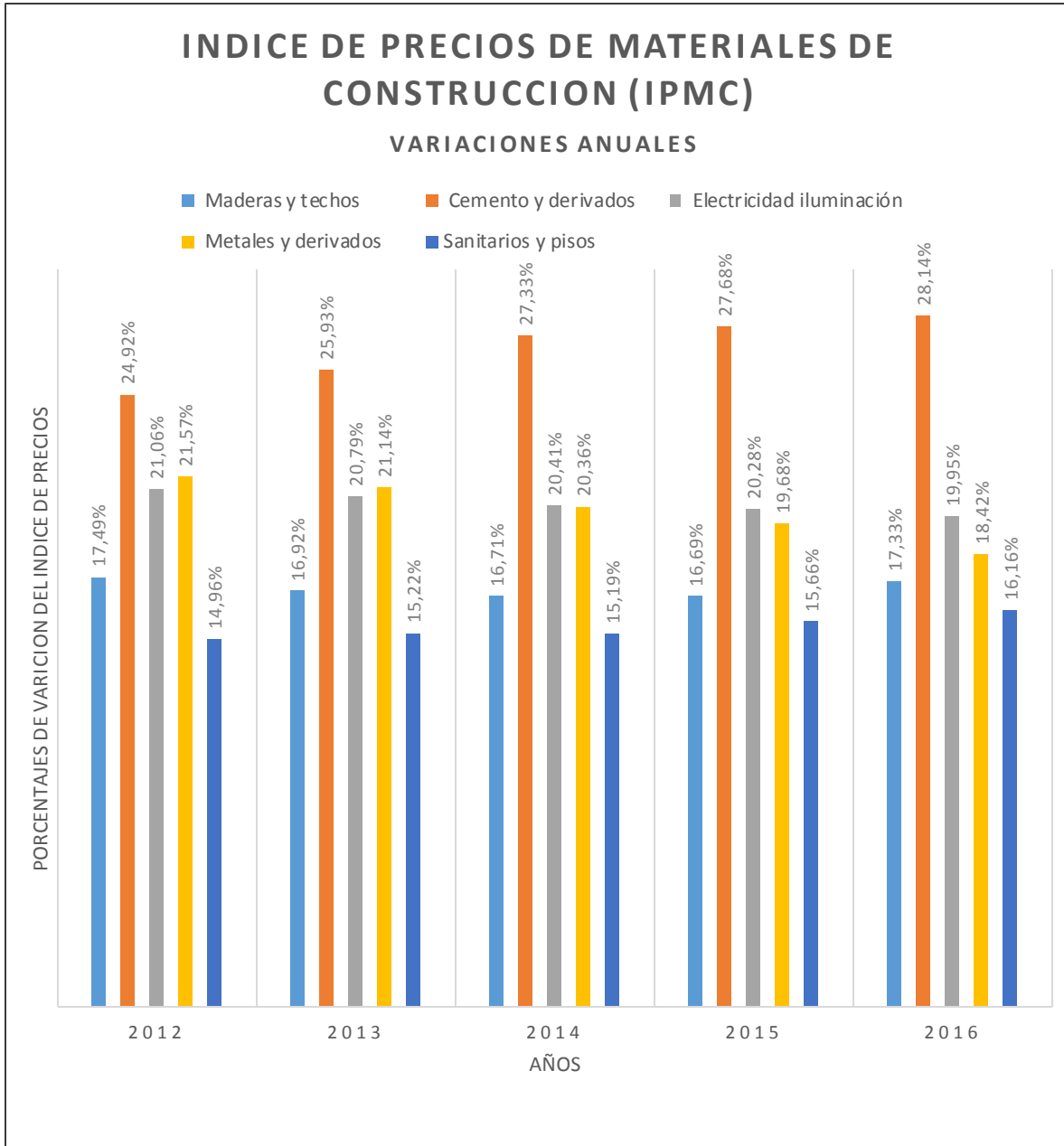
Las variaciones en los precios de algunos de los materiales de construcción, los que se consideran de mayor importancia han venido experimentando alzas consideradas los que a dicha consideración generan alzas en los precios de las viviendas en medida de los incrementos en los precios de los materiales de construcción, pese a los esfuerzos por mantener precios accesibles, competitivos y facilidades de créditos con la finalidad de lograr que las familias nicaragüenses obtengan sus viviendas propias.

Los negocios que se dedican a la comercialización de estos materiales son Oligopolios que generan ciertas distorsiones en el mercado y por ende afectan a las familias con los precios de dichos materiales esto tanto para la compra de una vivienda como mediante la reparación de viviendas existentes que requieren de mejoras. (Camara Nicaraguense De la Construccion, 2017)

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

Grafico No 5

9.1.4.1 Dinamismo de los materiales de construcción y principales distribuidores



Elaboración Propia, en base a datos del Banco Central de Nicaragua.

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

El índice de precios de materiales de construcción (IPMC) registró una variación interanual de 0.6 por ciento (1.6% en 2016.IV). Este resultado fue producto de un comportamiento distinto en los capítulos que integran al IPMC.

Se registraron crecimientos en los capítulos de cemento y derivados, sanitarios y pisos, y electricidad e iluminación; mientras que metales y derivados, y madera y techos, mostraron disminuciones en su evolución. El capítulo de cemento y derivados creció 4.4 por ciento, lo cual se tradujo en un aporte de 1.7 pp al crecimiento del agregado.

Esto obedeció al aumento de precios en teja, cemento y piedra bolón. El capítulo de sanitarios y pisos creció 3.9 por ciento y aportó 0.1 pp al crecimiento del IPMC. Los principales aumentos de precios se registraron en llaves de pases y llaves de chorro. (Banco Central De Nicaragua, 2017)

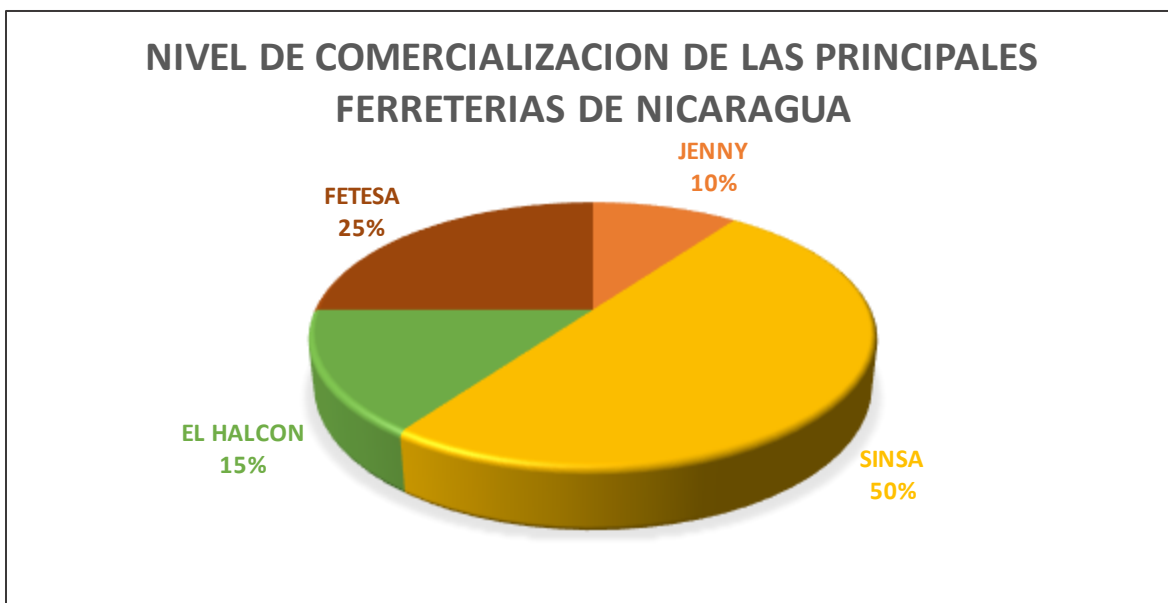
Asimismo, el capítulo de electricidad e iluminación registró aumento de 3.6 por ciento y aportó 0.2 pp al crecimiento del IPMC; los principales aumentos se registraron en el precio del alambre eléctrico No.12 y caja conduit liviana de 4" x 4". Por otra parte, el capítulo de metales y derivados reportó una disminución de 4.4 por ciento y aportó - 1.2 pp al crecimiento del agregado. Este resultado obedeció, particularmente, a disminuciones en el precio del acero No.2 y No.3. Finalmente, el capítulo de maderas y techos registró una variación de -1.2 por ciento (5.1% en 2016.IV), explicado por disminuciones de precios en la madera de pochote y láminas de zinc lisa de 6 pies.

Las empresas ferreteras en Nicaragua según la asociación de ferreteros de Nicaragua (AFENIC) se registran más de 15 negocios dedicados al mismo, cabe señalar que son solamente unas cuantas las empresas que controlan el rubro, y por ende son las que más aprovechan el crecimiento del sector construcción en Nicaragua: entre ellas tenemos a las siguientes:

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

Grafico No 6.

Principales ferreterías distribuidoras de Nicaragua



Elaboración propia, en base a datos de la Asociación de Ferreteros de Nicaragua

Las ferreterías antes mencionadas son las más grandes a nivel nacional y que por ende se convierten en importantes negocios que generan alianzas con las empresas urbanizadoras, constructoras y financieras para garantizar niveles muy altos en compras y operación. (AFENIC, 2017).

Según la Cámara Nicaragüense de la Construcción (CNC) las empresas constructoras son las siguientes:

- ARQUITECTOS INGENIEROS ASOCIADOS S.A.
- CONAMERICA S.A.
- CONSTRUMASA
- CONIASA
- CONSOVIPE
- CONSTRUCTORA EZA S.A.
- CONSTRUCTORA LACAYO FIALLOS S.A.
- CONTRUCTORA MECO S.A.
- DINSA
- IMPRODESA
- IDEPSA
- CONSULSA
- CONAMERICA S.A.

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

- EDIFICA S.A.
- WILCONSA

Las anteriores, son las empresas más representativas del sector construcción a nivel nacional, siendo las que llevan a cabo importantes proyectos de construcción privada y pública. (Camara Nicaraguense De la Construccion, 2017)

9.2 EVALUACIÓN DEL COMPORTAMIENTO DEL FINANCIAMIENTO DEL SISTEMA BANCARIO NACIONAL AL SECTOR VIVIENDA EN NICARAGUA

El sistema financiero de un país está formado por el conjunto de instituciones, medio y mercado que intermedian recursos o servicios financieros.

Su función esencial es canalizar el ahorro que generan los prestamistas o unidades con superávit hacia los prestatarios.

El Sistema Financiero Bancario de Nicaragua se encuentra conformado por siete entidades comerciales, un banco de fomento a la producción y cuatro entidades financieras no bancarias reguladas por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF) reglamentadas bajo la Ley General de Bancos, Instituciones Financieras No Bancarias y Grupos Financieros, el Código de Comercio y demás leyes aplicables.

9.2.1 Déficit habitacional en Nicaragua

Generalmente la población nicaragüense vive hacinada, comúnmente en más de dos o tres familias en una sola vivienda, esto debido a la falta de viviendas adecuadas para cada una de las familias nicaragüenses. Los precios de las casas construidas en las diversas residenciales oscilan entre U\$20,000 y U\$ 100,000 dólares, monto de dinero que esta fuera del alcance de muchos ciudadanos.

Por otro lado tenemos una población joven, este segmento de la población son las personas que están creando nuevas familias. Alrededor del 40% de las personas

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

que conforman la población económicamente activa (PEA) en Nicaragua tiene un salario promedio aproximado a U\$ 3,000 anuales lo que los hace sujetos de crédito y factibles de optar por un préstamo de vivienda para obtener una vivienda que se acomode a las posibilidades del solicitante.

Actualmente los créditos de viviendas en Nicaragua ahora cuentan con grandes beneficios que el gobierno ha dado con la ley de vivienda reformada en 2014 en donde ahora se puede obtener una vivienda con un financiamiento de hasta 25 años a una tasa de Interés Social del 7.5%. (El Nuevo Diario Nicaragua, 2014)

9.2.2 Beneficios de un crédito a largo plazo

Al Financiar una casa con bancos nacionales usted tendrá a su alcance poder comprar una vivienda nueva o usada, construir o remodelar o hacer un refinanciamiento de una propiedad.

Los Bancos ofrecen financiamiento desde los 18 meses hasta 20 y 25 años. Los bancos ofrecen financiar hasta el 90% del precio del inmueble. Las tasas de interés bancarios para préstamos de viviendas tiene un nuevo beneficio si el cliente aplica al subsidio que ofrece el gobierno del 2.5% quedando en 7% la tasa del interés anual.

- El plazo es extenso en donde se logra disminuir la cuota
- Garantiza más acceso a familia de bajos ingresos igualando el precio de las rentas
- Permite que su vivienda adquiera mayor de plusvalía con el mismo costo de compra
- Los bancos dan cuotas flexibles en donde los pagos indican desde los \$100 dólares hasta los \$240 dólares.
- Al obtener un crédito largo permite hacerle mejoras y darle mayor valor al bien adquirido.

(Super Intendencia de Banco y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF), 2016)

*El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en
Nicaragua periodo 2012-2016*

9.2.3 Caracterización general de la industria bancaria

En primer lugar debemos de mencionar que nos enfrentamos a un oligopolio ya que el sistema bancario está formado por pocos bancos debido a las diversas barreras con las que se encuentran. La industria del sistema financiero nacional se especializa en la intermediación financiera a nivel nacional. Dicha industria en la actualidad está compuesta por los siguientes seis bancos comerciales y uno de fomento a la producción y cuatro entidades no bancarias.

Cuadro No 6

SISTEMA FINANCIERO BANCARIO DE NICARAGUA

SIGLAS	INSTITUCION FINANCIERA
BANCOS COMERCIALES	
<i>BANPRO</i>	<i>Banco de la Producción S.A.</i>
<i>BANCENTRO</i>	<i>Banco-Lafise,Bancentro</i>
<i>BAC</i>	<i>Banco de América Central S.A</i>
<i>BDF</i>	<i>Banco De Finanzas S.A</i>
<i>Banco Ficohsa</i>	<i>Banco Ficohsa Nicaragua, S.A.</i>
<i>PROCREDIT</i>	<i>Banco Procredit, S. A.</i>
<i>BANCORSA</i>	<i>Banco Corporativo Sociedad Anónima.</i>
<i>Banco PRODUZCAMOS</i>	<i>Banco de Fomento a la Producción</i>
SOCIEDADES FINANCIERAS	
<i>FAMA</i>	<i>Financiera FAMA, S. A.</i>
<i>FINANCIERA FINCA NIC.</i>	<i>Financiera Finca Nicaragua, S.A.</i>
<i>FUNDESER</i>	<i>Financiera Fundeser, S.A.</i>
<i>Financiera FDL, S.A.</i>	<i>Fondo De Desarrollo Local S.A.</i>

Elaboración propia, en base a datos de la SIBOIF.

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

El sistema financiero bancario de Nicaragua para el año 2016 estaba conformado por 7 bancos comerciales en orden de apertura al público y un banco de propiedad mixta (público-privado) y 4 sociedades financieras. (Super Intendencia de Banco y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF), 2016)

En el año 2015 se destacó la entrada en operaciones de un nuevo banco de fomento que fue autorizado en el año 2014 por la SIBOIF. En el 2016 inicio operaciones una nueva sociedad no financiera (FDL) que inició sus operaciones en el mes de mayo del año registrado.

9.2.3.1 Distribución Geográfica

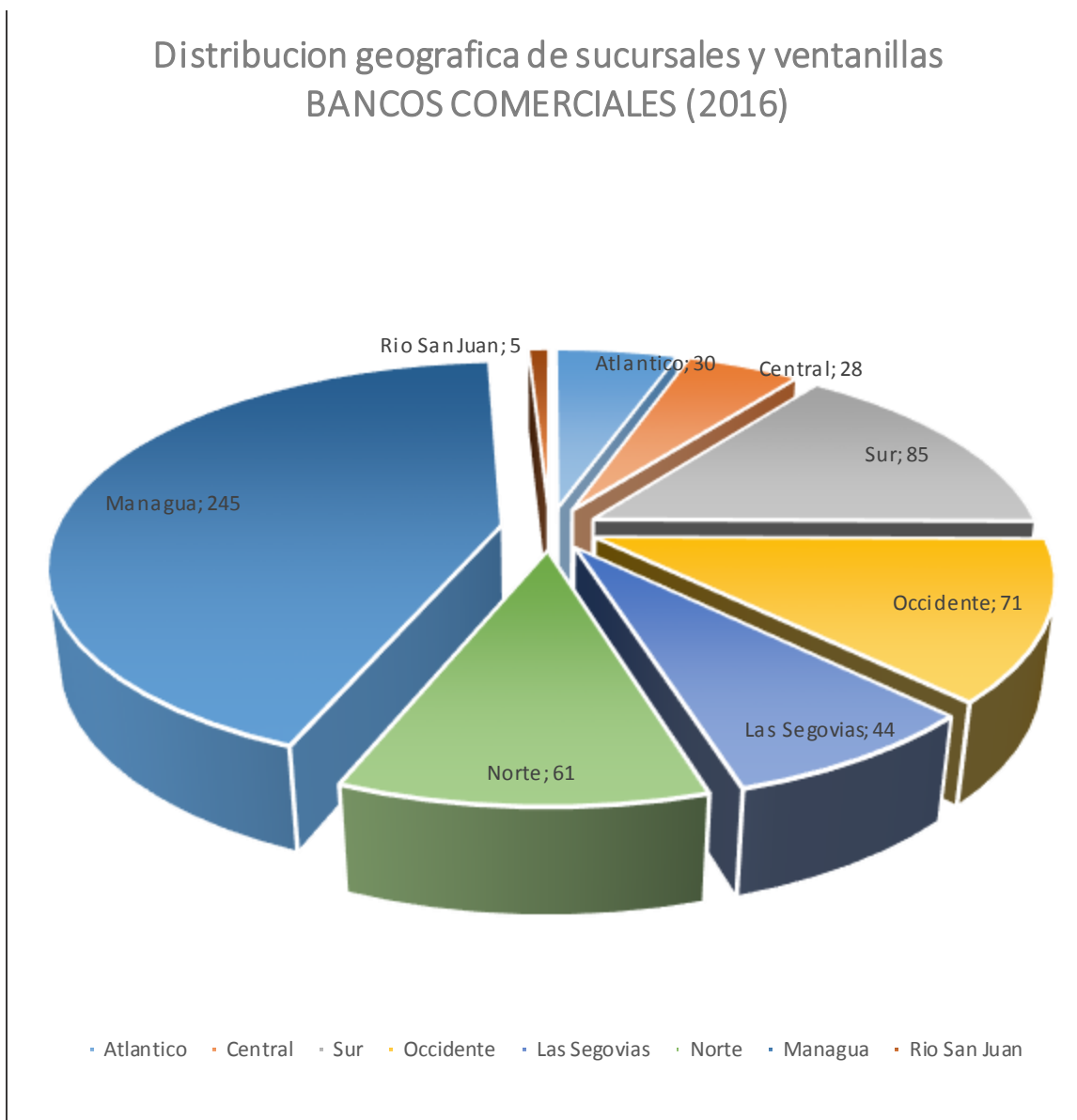
El sistema financiero en el año 2016 estaba conformado por siete bancos comerciales y uno de fomento a la producción cuyas sucursales y ventanillas alcanzaban el número de 569 en todo el territorio nacional esto corresponde a 180 más en relación a las registradas en el año 2015. En donde el 43% de las sucursales y ventanillas se encuentran ubicadas en la ciudad de Managua.

Estos bancos en conjunto para el año 2016 en el mes de junio registraron una generación de empleo para 10,731 personas de las cuales solo 31 personas eran temporales.

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

Grafico No 7

Distribución geográfica de sucursales y ventanillas de los bancos comerciales a nivel nacional



Elaboración propia, datos obtenidos del Banco Central de Nicaragua.

*El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en
Nicaragua periodo 2012-2016*

9.2.3.2 Cartera de crédito por institución y destino económico

Cuadro No 7

**Cartera de crédito bruta por instituciones Financieras en millones de
córdobas**

ENTIDAD	2015	2016
	MONTO	MONTO
BANPRO	29,037.6	34,153.9
BANCO LAFISE	27,562.9	33,030.6
BAC	26,872.3	32,920.4
BDF	12,948.3	15,787.1
BANCO FICOHSA	4,685.1	7,237.7
PROCREDIT	2,856.5	3,402.0
BANCORSA	-	647.7
FAMA	1,168.5	1,488.1
FINCA NIC.	846.8	1,111.2
FUNDESER	767.3	1,243.4
Total SFN	107,343.1	131,835.8

Fuente: Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras

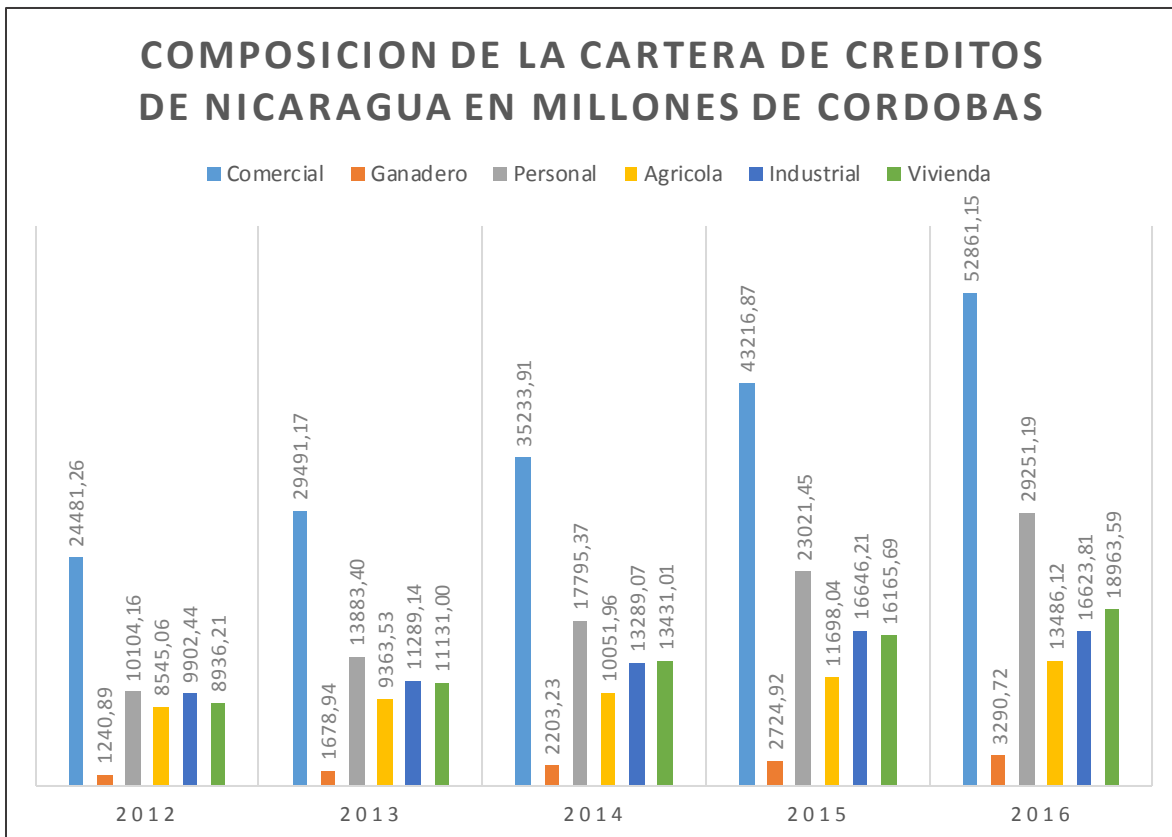
Estas son las principales empresas que conforman el sistema financiero nacional como son los bancos y micro financieras a nivel nacional, las que más ofrecen créditos.

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

9.2.4 Cartera de crédito y su aporte al sector vivienda

Grafico No 8

Composición de la cartera de crédito bruta por sector y año



Elaboración Propia, en base a datos del Banco Central de Nicaragua.

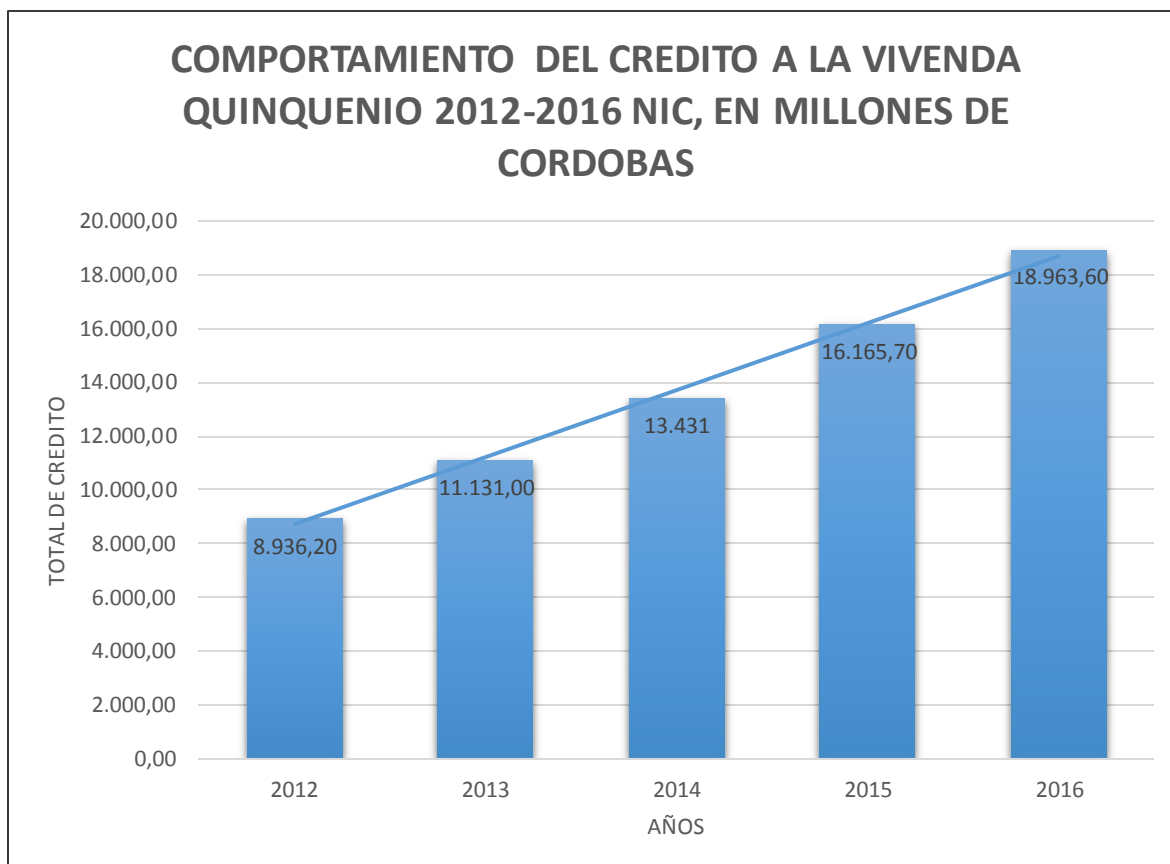
Según los datos del banco central, la composición crediticia en Nicaragua, tiene como principal elemento al crédito personal, seguido del personal e industrial, pero la cartera crediticia por vivienda forma parte de la importancia en el sector y que según el grafico han venido experimentando más cambios. Mediante los datos y el presente gráfico, se puede observar que la banca Nacional durante el periodo 2012-2016 ha aumentado sus niveles de préstamos al sector vivienda con un comportamiento positivo sostenido, que evidencia que en la obtención de casas por parte de las familias Nicaragüenses han aumentado por ende esto puede ser

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

un factor que genere mayor dinamismo al sector construcción en la parte de residenciales. (Banco Central de Nicaragua BCN, 2016)

Grafico No 9

Comportamiento del crédito a la vivienda 2012-2016



Elaboración propia, en base a datos del Banco Central de Nicaragua.

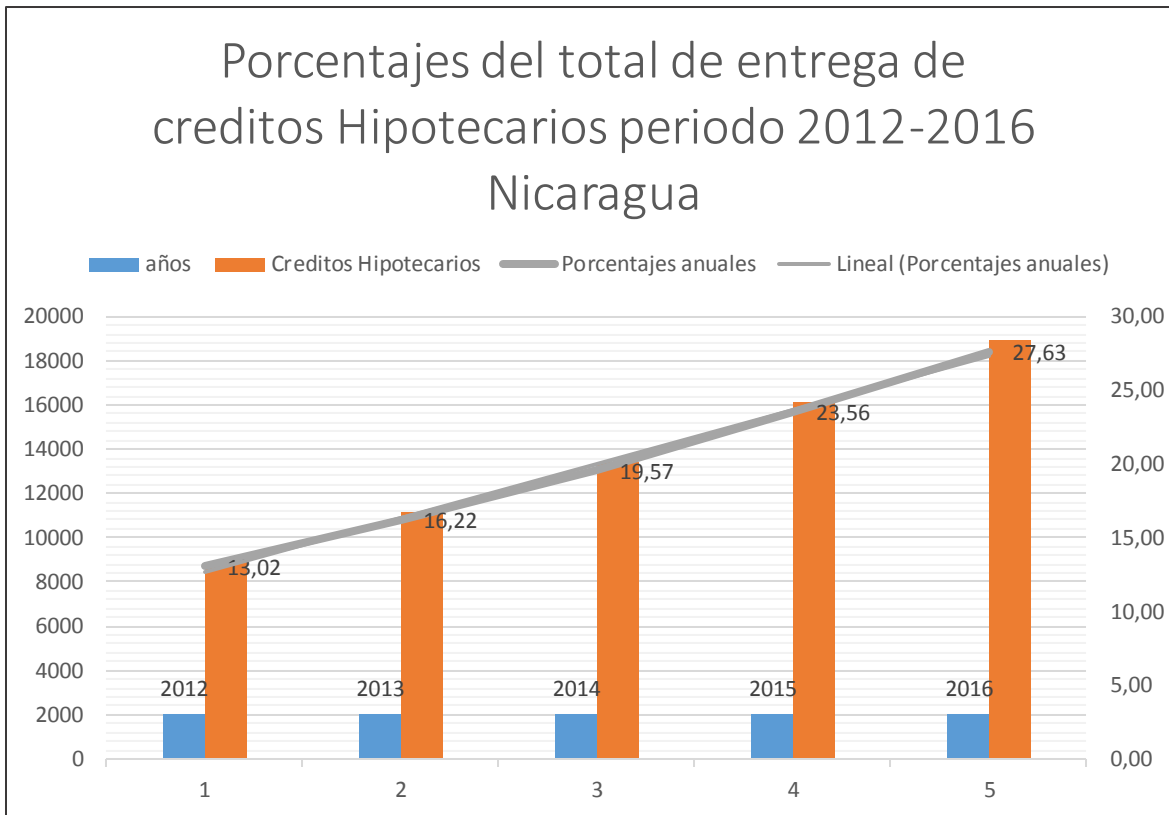
Los historiales de créditos para vivienda en Nicaragua claramente identifican un aumento en las cifras, por lo tanto, cada año las familias nicaragüenses adquieren viviendas financiadas y que provoco un crecimiento en el sector construcción en la parte residencial y obviamente el efecto es directo en la disminución del déficit de viviendas que registra el país y que por lo tanto se beneficia a las familias en la obtención de sus viviendas. Los créditos hipotecarios y el conjunto de medidas establecidas, por medio de una política fiscal expansiva se ha logrado disminuir el

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

déficit habitacional en Nicaragua, y sobre todo dinamizar el sector construcción y sus agregados económicos. (Banco Central de Nicaragua BCN, 2016)

Grafico No 10

Porcentaje de créditos hipotecarios en Nicaragua.



Elaboración propia, en base a datos del Banco Central de Nicaragua.

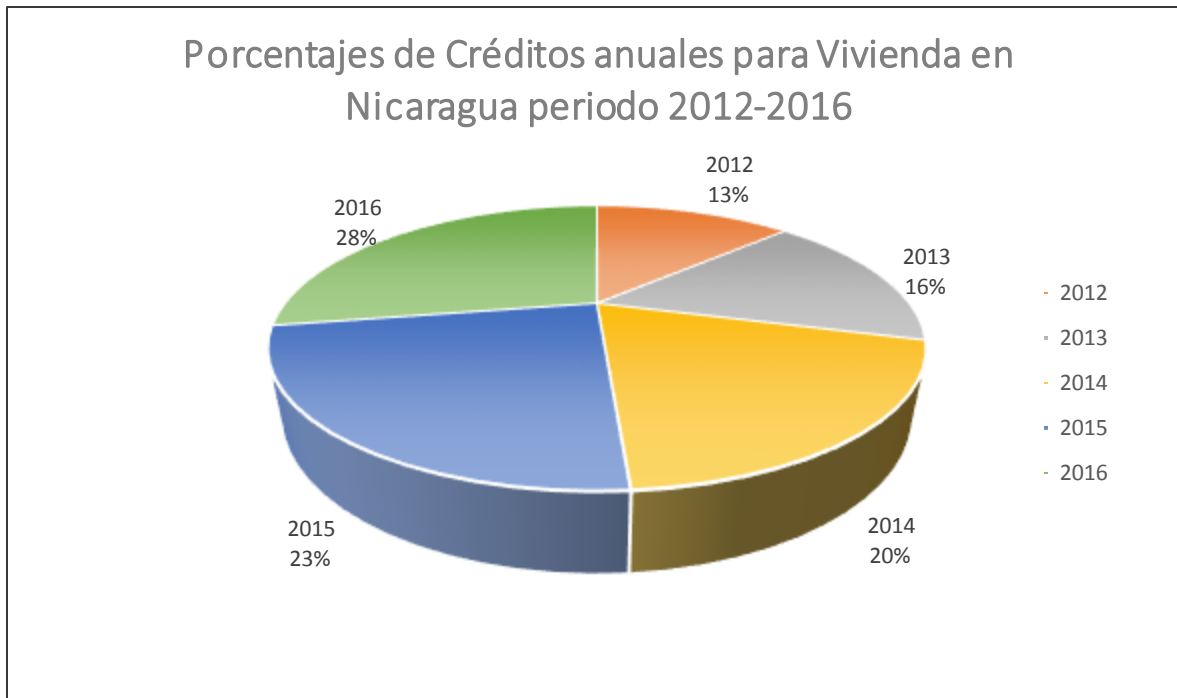
Según los datos obtenidos en el BCN, los créditos hipotecarios en Nicaragua reflejan un comportamiento positivo durante el periodo 2012-2016, esto como efecto directo de las medidas de carácter fiscal que el gobierno implementa en los últimos años, generando mejores condiciones de créditos y sobre todo otorgando subsidios para productos relacionados con el sector, es por ello que al observar el 13.02% del crédito hipotecario otorgado por la banca nacional a las familias Nicaragüenses, se evidencia un 27.63% en los niveles de crecimientos siendo este un crecimiento sostenido e importante para el sector obviamente las familias

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

Nicaragüenses se han duplicado en los beneficiados para la adquisición de nuevas viviendas por medio del crédito. (BCN NICARAGUA, 2017)

Grafico No 11

Variación del total de los créditos anuales destinados al sector vivienda en porcentajes.



Elaboración Propia en base a datos del Banco Central de Nicaragua.

Durante el quinquenio en evaluación el sector financiero por medio de la banca nacional ha experimentado los siguientes porcentajes de otorgamiento de créditos para la obtención de viviendas a las familias Nicaragüenses, en este caso podemos observar que la tendencia es positiva ya que en cada año los porcentajes de créditos otorgados han sido mayor, registrando un porcentaje del 15% más de créditos otorgados en el año 2016 en relación a los otorgados en el año 2012.

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

Siendo un elemento primordial en relación al sector secundario como es el caso de la actividad construcción en Nicaragua, dado las anteriores ilustraciones el financiamiento genera mayor dinamismo a la construcción y en especial a la vivienda. (Super Intendencia de Banco y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF), 2016)

9.2.5 Condiciones básicas para el financiamiento de vivienda

En cuanto a la demanda de los servicios de crédito se hace referencia a las tasas de interés impositiva que fijan los bancos nacionales. En el crédito al sector vivienda, se observa que al haber una variación en el precio también se da una variación en la cantidad demandada porcentualmente mayor en la variación del precio. Esto se ve afectado en los créditos a las viviendas, esto se debe a los altos precios de las viviendas y una pequeña variación en la tasa de interés bastante significativa para el cliente su cuota se elevaría considerablemente.

Es por ello que los clientes fijos al optar por el crédito a una vivienda deben de ser conocedores de las estrategias de los bancos comerciales y requerir tasas que sean más bajas pero que también sean fijas y no variables ya que esta decisión afectaría notablemente su economía a largo plazo.

El crédito a vivienda es uno de los productos más selectivos en la economía debido a la necesidad de poder adquirir una vivienda propia, es por ello que los bancos en general montan y participan en diferentes eventos, estos eventos son en conjunto con las urbanizadoras, se realizan en diferentes puntos de Managua como por ejemplo el centro de Convenciones Crowne Plaza, donde tanto el ejecutivo de ventas de la urbanización como el ejecutivo del banco atienden a los clientes que asisten a estas ferias.

De igual manera se realizan ferias para préstamos que organizan los bancos, estas sirven para mercadear el servicio, se invitan a varias urbanizadoras para que estas promuevan sus residenciales y el banco está presente para ofrecer el financiamiento requerido.

*El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en
Nicaragua periodo 2012-2016*

Los principales eventos son las ferias que se realizan para promover la venta y crédito a viviendas, en cada año se realizan dos ferias ya que abarcan todo lo referente a la construcción y a residenciales y son organizadas por la Cámara de Urbanizadores de Nicaragua (CADUR).

9.2.6 Comportamiento de la participación de micro-financieras a préstamos hipotecarios

El comportamiento en los créditos otorgados por el micro-financiero según actividades económicas en Nicaragua durante los últimos años reflejan los siguientes números:

Cuadro No. 8

Cartera de crédito de las Micro financieras a los diversos sectores económicos

Sector	año 2014	año 2015	año 2016
Económico			
Agricultura	568,083,491.82	846,032,873.70	859,727,693.21
Comercio	1,709,466,962.14	2,271,990,280.46	2,306,611,880.79
Ganadería	690,674,886.19	839,763,653.73	717,170,011.71
Industria	132,751,553.19	182,841,088.67	174,567,552.02
Personales	2,144,194,748.72	4,566,180,028.56	4,939,699,483.00
Pesca	4,860,500.24	573,245.00	0.00
Servicios	368,798,205.80	873,208,332.32	353,329,780.92
Vivienda	835,310,740.72	1016,256,550.51	764,681,754.81
Otros	356,386,593.23	24,120,132.72	0.00
Total general	C\$ 6,810,527,682.05	C\$ 10,620,966,185.67	C\$ 10,115,788,156.46

Elaboración Propia en base a datos de Comisión Nacional de Micro finanzas

*El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en
Nicaragua periodo 2012-2016*

La Comisión Nacional de Micro finanzas, Conami tiene en sus registros la aprobación de las siguiente micro financiero que pueden operar en Nicaragua;

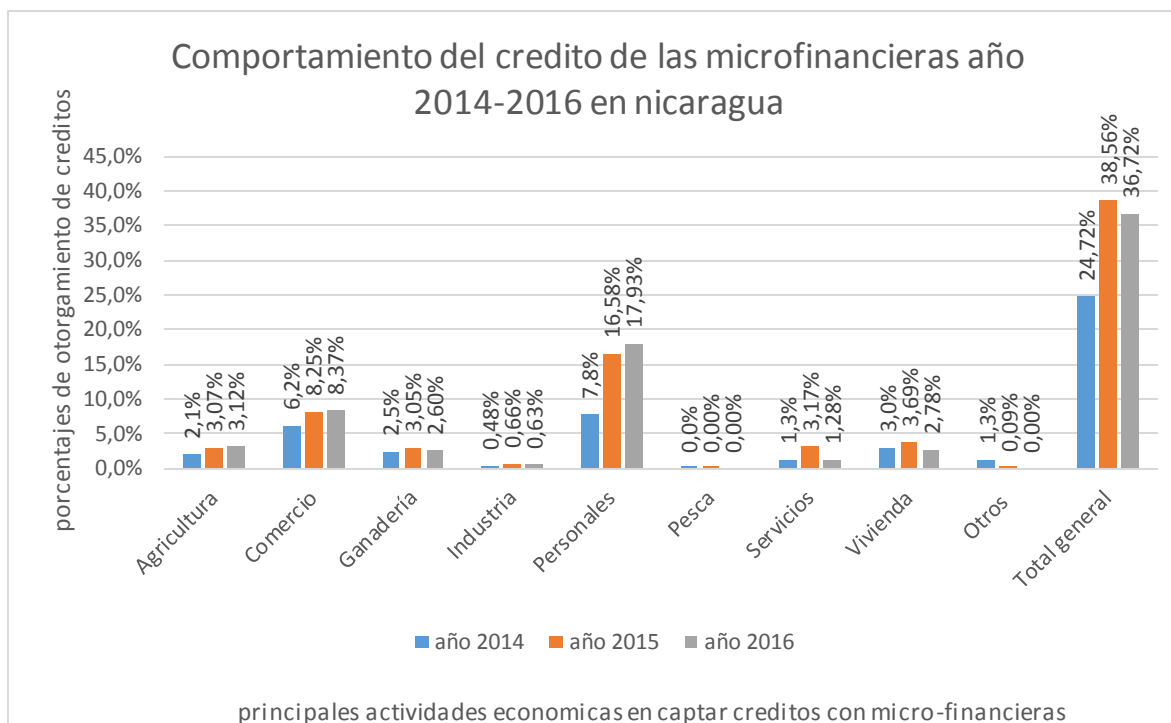
- FONDO DE DESARROLLO RURAL (FDL)
- CONFIANSA
- PRODESA CORP
- FUDEMI
- FUNDEMUJER
- FUNDENUSE S.A
- LEON 200 IMF
- PROMUJER LLC
- SERFIGSA
- ASODENIC
- MÍ CRÉDITO S.A
- CAFINSA,
- PRESTANIC
- AMC NICARAGUA
- ACODEP
- CREDIFACIL
- INSTACREDIT ENTRE OTRAS.

Las micro financieras también otorgan créditos para distintos sectores los cuales tratan de servir en el impulso de las actividades de las familias Nicaragüenses, por supuesto que también otorgan créditos que favorecen a la obtención de viviendas, las cuales se representan con los siguientes números por actividades económicas. (Comision Nacional de Micro finanzas , 2017)

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

Grafico No 12

Comportamiento del crédito en Micro financieras



Elaboración propia, en base a datos de la Comisión Nacional de Micro finanzas.

Las micro financieras, también otorgan créditos, los cuales van destinados según el solicitante lo esté requiriendo, estas instituciones también reguladas por la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras, otorgan créditos al sector vivienda, pero estas con tasas de interés más elevadas, es por ello que el solicitante de crédito se centra básicamente en los créditos personales y para comercio ya que ese es el segmento en el cual aportan más de su cartera de crédito.

Por lo tanto, los créditos hipotecarios durante el periodo 2014-2016 registro un promedio del 3.16% de forma oscilante entre años. (Super Intendencia de Banco y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF), 2016)

*El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en
Nicaragua periodo 2012-2016*

**9.3 POLITICAS PUBLICAS QUE INCIDEN EN EL ACCESO AL CREDITO PARA
LA OPTENCION DE VIVIENDAS**

Nicaragua es uno de los países que se ve afectado por el alto déficit habitacional que acoge a gran parte de su población nicaragüense, es por ello, que el gobierno de Nicaragua, con el propósito fundado en la disminución del déficit habitacional, ha promulgado una serie de leyes, políticas y la ejecución de medidas que buscan incentivar el sector de la construcción de viviendas, creando alianzas con el sector privado y estableciendo una serie de leyes que ayuden a incentivar al sector, es por ello que se establece la ley creadora del INVUR, como rector del sector y ejecutor de políticas de orden público.

Según estimaciones hechas por Ninnette Morales (2006), con base en el Censo del 2005, aproximadamente 345 mil viviendas (el 31% del parque habitacional) están en mal estado y requieren reposición. Según esa misma fuente, habría que sumar otras 66 mil viviendas para familias que se encuentran allegadas. Es decir, al año 2005, 411 mil viviendas nuevas debían construirse. Las proyecciones de crecimiento vegetativo basadas en los datos del mismo Censo 2005 indicarían que cada año la demanda adicional por este factor se cifraría en unas 22 mil nuevas viviendas.

De acuerdo a lo planteado en el Plan Nacional de la Vivienda (PNV) elaborado en el año 2005 por el INVUR, se ha estratificado la demanda en tres (3) niveles principales, según los niveles de ingreso de los hogares: Sector Alto; Sector Medio; y Sector Social, y cinco (5) niveles específicos, estructurados de menor a mayor ingreso (INVUR, 2006).

- **Nivel E (Social):** Menos de 58US\$, considerado nivel de extrema pobreza, representa el 11.7% de las familias demandantes de vivienda.

- **Nivel D (Social):** Entre 58US\$ y 150US\$, denominado como nivel de pobreza, y que representa el 35.8% de la demanda, formado por

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

trabajadores de servicios personales y afines (áreas urbanas), y agricultores y trabajadores agropecuarios y pesqueros (áreas rurales).

- **Nivel C (Medio):** Entre 150US\$ y 350US\$, caracterizado como un nivel social medio bajo, representa el 33.7% de las familias, que están encabezadas por trabajadores y obreros:

9.3.1 Estrategias para promover la adquisición y construcción de viviendas

- Entrega de subsidios directos y asistencia técnica a familias con ingresos de 1 a 3 salarios mínimos
- otorgando subsidios indirectos para disminuir la tasa de interés de préstamos para vivienda por medio de las exoneraciones a la construcción de viviendas de interés social.
- Subsidio a la tasa de interés para préstamos hipotecarios por un período de 10 años a las familias nicaragüenses para disminuir la tasa de interés de préstamos de viviendas y adecuar la cuota de crédito según su capacidad de pago.
- Se pretende crear un fondo de garantía “Fondo de Hipotecas Aseguradas (FHA) que serviría de fiador ante los bancos por las familias que trabajan por cuenta propia, para poder obtener préstamos para viviendas.

9.3.2 Vivienda de interés social

Se define como vivienda de interés social las comprometidas entre el mínimo de 36 mts² y un máximo de 60 mts² de construcción. El valor de producción no puede ser mayor a \$20,000 dólares. Este tipo de vivienda es inembargable durante 25 años a partir de la finalización de su construcción.

9.3.2.1 Fondo social de vivienda (FOSovi)

El Fondo Social de Vivienda (ley 457 orgánica del instituto de la vivienda urbana y rural) se estableció que su funcionamiento, normativa y procedimientos deberían

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

ser aprobados también por ley. El objeto fundamental del FOSOVI es otorgamiento de subsidios para viviendas de interés social mediante normas y procedimientos que deberán observarse en el funcionamiento y el otorgamiento de subsidios, y que es del interés del Estado procurar que tales subsidios se otorguen con justicia, equidad y transparencia.

Le corresponde al Instituto de la Vivienda Urbana y Rural la formulación de las políticas de viviendas y la responsabilidad de la administración de los fondos para estos propósitos, siendo necesario regular únicamente lo relativo a normas y procedimientos para la calificación de los beneficiarios para el otorgamiento de los subsidios

9.3.3 Participación del sector privado

La banca financiera privada está otorgando cada año mayores préstamos destinados al crédito hipotecario y pone a la disposición más fondos a largo plazo destinados a proyectos de construcción de viviendas. Además, que el crédito hipotecario para viviendas de interés social ha crecido en este año (2017) a \$170,000,000 millones en comparación con el año pasado y años anteriores, lo que ha influenciado en considerables proporciones a elevar el nivel de oferta en viviendas de interés social debido a que cada año se suma un mayor número de personas que quieren adquirir un préstamo para la adquisición de una vivienda que pueda acomodarse a su presupuesto y que satisfaga las necesidades básicas de toda vivienda.

9.3.3.1 Construcciones en alianza con el sector privado

Las soluciones habitacionales promovidas por el sector privado se enmarcan en el plan nacional de vivienda que impulsa el gobierno en alianza con el sector privado, urbanizadora y trabajadores. Estas viviendas construidas tienen un costo menor de US\$20,000, y son financiadas con aporte o primas de las familias, crédito hipotecario a largo plazo e intereses justos de bancos privados y se les otorgó a las familias por parte del Gobierno incentivos como: subsidios a la tasa de interés,

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

exoneraciones del IVA a los materiales de construcción, exenciones de pago en aranceles registrales, etc.

El sector público ha incentivado una serie de medidas de orden público para trabajar en consolidación con el sector privado a través del manejo de instituciones públicas como el INVUR y el FOSOV con el fin de disminuir el déficit habitacional que afecta a la mayoría de la población nicaragüense.

9.3.4 Exoneración de impuestos a los materiales de construcción

Entre los productos exonerados del IVA se encuentran:

Cemento gris y blanco, yeso, cal, pega, vidrio, ladrillos de arcilla y concreto, tejas, productos cerámicos, piezas sanitarias económicas, tableros de fibrocemento, cabillas de barras de acero, mallas de acero, perfiles estructurados de acero y aluminio, madera aserrada, tablero de madera contra enchapada, tipo OSB, MDF, componentes prefabricados de concreto, plástico, madera, piezas para sistemas eléctricos, medidores de electricidad, apagadores, tomacorrientes, sócate plásticos o cerámicos, entre otros insumos.

9.3.5 Marco legal del estudio.

Como parte de las medidas y políticas establecidas por el Gobierno, el sector privado en general, se han firmado leyes, convenios y tratados entre ambos sectores teniendo como meta alcanzar a reducir a niveles históricos el déficit habitacional en el país, como parte de esas políticas se detallan las leyes que se han promulgado.

9.3.5.1 Ley orgánica del instituto de la vivienda urbana y rural (INVUR)

LEY No. 428, aprobada el 02 de Mayo del 2002, Publicada en la Gaceta No. 109 del 12 de Junio del mismo año.

El INVUR, es el órgano rector de la vivienda urbana y rural y promotor del fortalecimiento del sector en su totalidad, en todo el territorio nacional, tiene por objeto la programación del desarrollo urbano y rural de la vivienda, debiendo

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

facilitar, diversificar y racionalizar la construcción de toda clase de edificios destinados a casa de habitación.

Creación y Objetivos del Fondo Social de Vivienda. El Fondo Social de Vivienda, que en lo sucesivo se denominará (FOSOVI), como un órgano desconcentrado del INVUR, que como tal, forma parte de su organización interna, contará con autonomía administrativa y su función es otorgar subsidios directos a los sujetos beneficiados, promover la demanda y oferta de viviendas de carácter social con el fin de contribuir a la solución del problema habitacional del país. Su contenido económico proviene del erario estatal y cualquier otra fuente de recursos que logre obtener.

9.3.5.1.1 Ley de funcionamiento, normativa y procedimientos del fondo social de vivienda

LEY No. 457. Aprobada el 4 de Junio del 2003, Publicada en La Gaceta No. 117 del 24 de Junio del 2003.

9.3.5.2 Ley especial para el fomento de la construcción de vivienda y de acceso a la vivienda de interés social.

Ley No. 677

Ley Especial para el Fomento de la construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social (Asamblea Nacional, 2009)

Publicada en La Gaceta, Diario Oficial Número 80 y 81, los días 4 y 5 de Mayo de 2009.

El objetivo principal de esta ley es fomentar la construcción de viviendas de interés social promovida por el sector privado y por otras organizaciones. Esta ley ha tenido un efecto positivo en la construcción de viviendas, en la generación de empleos y en el beneficio de muchas familias nicaragüenses que han adquirido una vivienda digna debido a la disminución de los tramites de aprobación de

*El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en
Nicaragua periodo 2012-2016*

proyectos, a la reducción de intereses y a la creación de políticas de crédito más accesibles.

LEY DE REFORMAS A LA LEY No. 677, “LEY ESPECIAL PARA EL FOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA Y DE ACCESO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y SU REFORMA” LA LEY No. 428, “LEY ORGÁNICA DEL INSTITUTO DE LA VIVIENDA URBANA Y RURAL (INVUR)”

Se establece cinco principios para el fomento y construcción de viviendas en la ley

- **Complementariedad**
- **Equidad e inclusión social**
- **Igualdad**
- **Solidaridad**
- **Protección jurídica y legalidad**

Se establece al Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR)

Como autoridad de aplicación y su reglamento y demás normativas técnicas quien regulará lo relativo a vivienda y uso del suelo con fines habitacionales en el ámbito urbano y rural en todo lo concerniente a planeación y fijación de normas técnicas en materia habitacional y con jurisdicción nacional, sin perjuicio de las competencias de los gobiernos locales.

El Instituto de la Vivienda Urbana y Rural INVUR dio a conocer los proyectos que pueden gozar de los beneficios de la ley y lo realizo basándose en un análisis de costos de construcción. Además, la ley establece un pago parcial de antigüedad de los empleados en las empresas como un mecanismo de facilitar la prima o el financiamiento parcial de la vivienda. Asimismo, las instituciones tienen un mecanismo establecido para recuperar el subsidio otorgado a los intereses. En Nicaragua los bancos e instituciones financieras están regidas por la siguiente ley:

*El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en
Nicaragua periodo 2012-2016*

**9.3.5.3 Ley general de bancos, instituciones financieras no bancarias
y grupos financieros**

LEY No. 561, Aprobada el 27 de octubre del 2005

La presente Ley regula las actividades de intermediación financiera y de prestación de otros servicios financieros con recursos provenientes del público, las cuales se consideran de interés público.

**9.3.5.4 LEY DE LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y DE OTRAS
INSTITUCIONES FINANCIERAS**

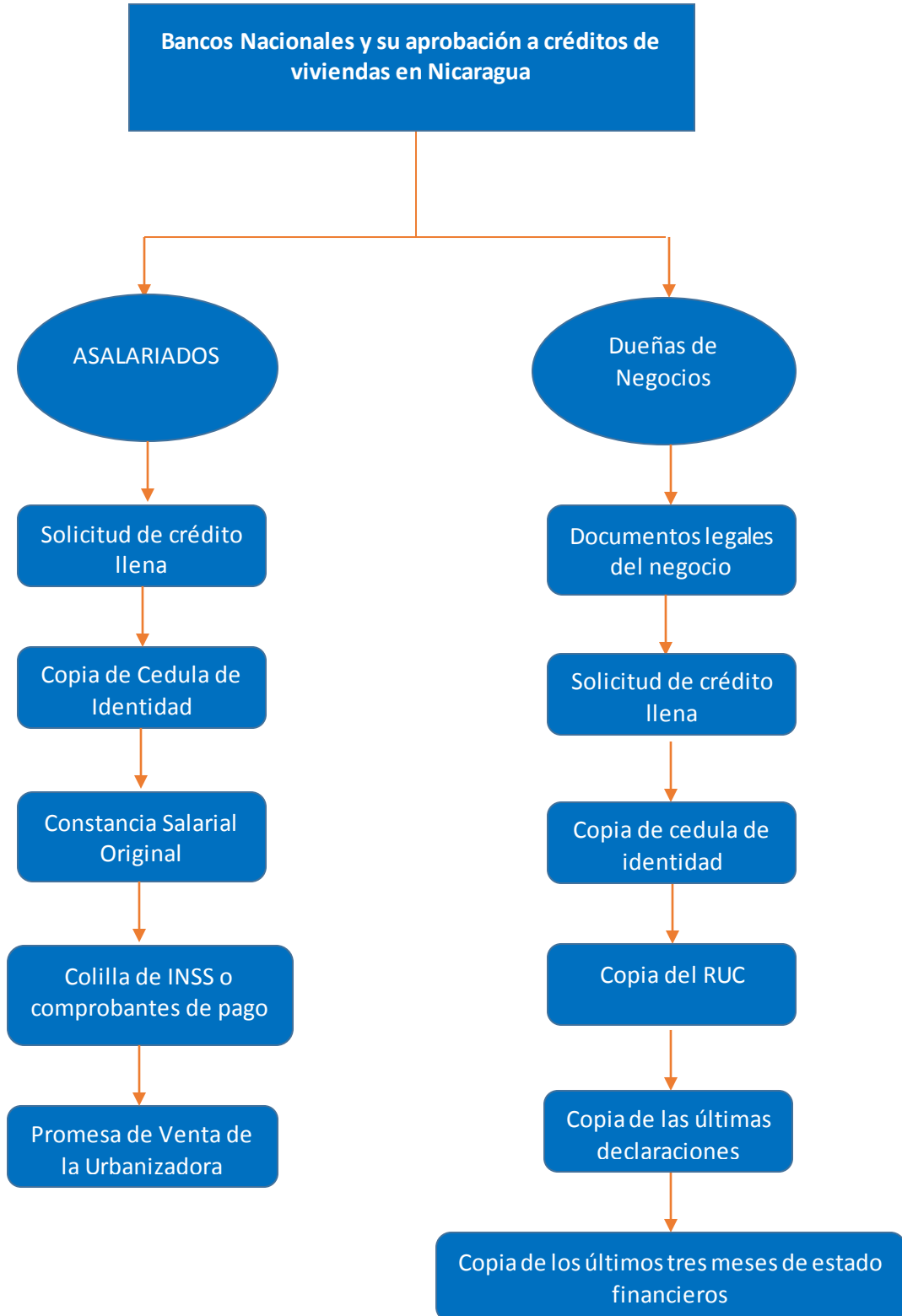
LEY No. 316 LEY DE LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y DE OTRAS INSTITUCIONES FINANCIERAS y sus Reformas Ley No. 552, Ley No. 564 y Ley No. 576.

Publicada en La Gaceta, Diario Oficial No.196 del 14, octubre 1999

La presente Ley tiene por objeto regular el funcionamiento de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, que en adelante se denominará simplemente “La Superintendencia”, Institución Autónoma del Estado con plena capacidad jurídica para adquirir derechos y contraer obligaciones respecto de aquellos actos o contratos que sean necesarios para el cumplimiento del objetivo establecido en la presente Ley.

Diagrama 1

9.3.6 Requisitos para optar al crédito de vivienda:



*El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en
Nicaragua periodo 2012-2016*

9.3.6.1 Bancos que ofrecen el préstamo Hipotecario:

- BANPRO
- BANCO LAFISE
- BDF
- BAC
- PROCREDIT

En Nicaragua existen 17 **urbanizadoras** y actualmente se desarrollan **54 proyectos residenciales** en toda Nicaragua. Ofreciendo **viviendas antisísmicas**, amplias y seguras en donde garantizan que cumplen con las normas de construcción, las viviendas inician desde los 36 Metros² hasta los 75m²

9.3.7 Políticas y medidas que adoptan los países de Latinoamérica en cuanto al sector vivienda

El alto déficit habitacional afecta a las economías y familias nicaragüenses, tal es el caso según estudios realizados y que señalan las principales causas de dicho problema entre ellos.

- a) La pobreza
- b) Niveles de desigualdad
- c) Tierra ociosa
- d) Falta de políticas por parte de los gobiernos
- e) No tener acceso al crédito hipotecario
- f) Bajos salarios
- g) Entre otros.

El déficit habitacional se ve reflejado en toda América latina, en donde particularmente golpea mucho más son en los países más empobrecidos puesto que las capacidades de las familias por acceder al crédito son nulas, de igual manera, la carestía en los costos de la vivienda, pero a ese mismo nivel distintos gobiernos intentar reducir dicho déficit con la aplicación de subsidios, incentivando

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

el sector con convenios firmados con la empresa privada y fomentando la tenencia a la tierra entre otras medidas, como parte del proceso que conlleva mejorar el sector y garantizar que mayor cantidad de familias puedan tener su propia vivienda los gobiernos deberían formular una política para el sector habitacional a como lo hacen con salud, educación y empleo. Tal política tendría que reconocer que la vivienda impacta al sector social y económico, y contribuye tanto a la producción como al consumo.

La inversión en viviendas genera crecimiento económico y empleos. Al tener una política habitacional los gobiernos estarían estimulando al sector y generando empleos abriendo la brecha para que las familias necesitadas puedan acceder al crédito y ser dueñas de sus propias casas, tomando en cuenta que la misma podrá servir en la seguridad de las familias y también como un lugar de empleo para las personas que laboran desde casa por tanto se podrá convertir en fuentes de ingreso. Es necesario mencionar que los gobiernos tienen limitaciones en su nivel de intervención en el estado, ya que deben de estar consciente de sus limitaciones fiscales.

Es difícil lograr mejorías importantes a no ser que los siguientes aspectos ya estén resueltos: un servicio civil suficientemente honesto y eficiente, un sistema de recaudación fiscal sin tanta evasión, un sistema político que ofrezca alguna continuidad dentro de una misma admiración y de una administración a la siguiente, y un sistema razonable que permita identificar aquéllos que viven en la pobreza. Un balance práctico entre la fuerza del mercado y el control estatal es también necesario. Para mejorar las condiciones de la vivienda los gobiernos necesitan trabajar conjuntamente con el sector privado y la sociedad civil.

La clave para mejorar las condiciones de la vivienda es asegurarse que los insumos para la provisión de viviendas estén disponibles; hoy en día, muchos de estos insumos son escasos. Muchas tierras se mantienen fuera del mercado por razones especulativas. Tampoco hay suficientes tierras con servicios porque las agencias que los debían proveer carecen de recursos y a veces hasta de

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

capacidad técnica para lograr resultados adecuado. (Deficit de Vivienda en America Latina y el Caribe, 2012)

9.3.8 Las medidas y políticas que se han adoptado en nicaragua para enfrentar el déficit habitacional:

- a) Títulos de propiedad entregados a las familias nicaragüenses
- b) Ley de fomento a la construcción de viviendas
- c) Ley creadora del instituto de vivienda urbana y rural (INVUR)
- d) Una política fiscal expansiva
- e) Alianza entre el gobierno y la empresa privada.
- f) Ley 935 ley de asociación publico privada
- g) Subsidios al sector
- h) Exoneraciones al sector
- i) Incentivar la otorgación de créditos habitacionales
- j) Programas sociales
- k) Entre otros

El gobierno por medio del INVUR ejecuta una serie de medidas previamente estudiadas que con llevan a crear año con año nuevas formas que el sector habitacional se incentive, provocando un efecto positivo colateral, puesto que se generan fuentes de empleos, ingresos a las familias, las unidades de negocios ligadas al sector mejoran, como son los casos de las ferreterías, cementera la minería entre otros, las importaciones de materiales para la construcción incrementan y los servicios de las urbanizadoras crecen y generan movimiento de capital así como mejorar los niveles de inversión ya sean nacionales y extranjeros.

9.3.9 Programa de inversión pública (PIP).

El subsidio a la vivienda se ha considerado como el mecanismo más efectivo para que el programa de viviendas de interés social, impulsado por el Gobierno sea viable. La política contempla dos tipos de subsidios: los subsidios directos y los de

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

tasas de interés. Los primeros son otorgados para la construcción y mejoramiento de vivienda, considerando el nivel de ingresos de la familia.

El subsidio tasa de interés se define como el monto otorgado por el Gobierno por un período de diez años para disminuir la tasa de interés de préstamo hipotecario y adecuar la cuota de crédito a su capacidad de pago.

En 2014 se impulsará una reforma a la Ley No. 640, "Ley Creadora del Banco de Fomento a la Producción (PRODUZCAMOS)", a fin de fortalecer su capacidad financiera y su gestión técnica y administrativa, con lo cual se estaría ampliando la bancarización del país y por ende favoreciendo el desarrollo y consolidación de las actividades productivas de los productores nicaragüenses.

La articulación financiera de las políticas económicas y sociales incluidas en el PEF se consolida en un ejercicio de programación financiera de mediano plazo que cuantifica las medidas y recursos disponibles para alcanzar las metas sociales. Consistente con un Marco Presupuestario de Mediano Plazo (MPMP), se incluyen indicadores físicos y de costos para identificar los requerimientos de recursos establecidos en las políticas y metas en los sectores salud, educación, agua y saneamiento, infraestructura productiva, seguridad alimentaria, vivienda y seguridad pública. (Programa de Inversiones Pública, 2017)

*El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en
Nicaragua periodo 2012-2016*

Cuadro No 9

9.3.9.1 Estructura funcional del gasto del gobierno central en Nicaragua en millones de córdobas

Conceptos	2014	2015	2016
Total gastos	2,104.7	2,334.6	2,542.7
Gasto social	1,210.4	1,346.0	1,405.2
Educación	485.7	521.9	583.7
Salud	396.3	429.8	445.6
Servicio social y asistencia social	70.4	76.5	73.2
Vivienda y servicios comunitarios	239.9	290.6	275.4
Servicios recreativos y culturales	18.1	27.2	27.3
Administración gubernamental	176.8	189.7	229.4
Defensa, orden público y seguridad	264.8	301.6	332.7
Servicios económicos	352.8	388.0	447.6
Deuda pública, intereses y gastos	99.8	109.3	127.8
Amortización	253.2	279.1	279.9
Total gastos y amortización	2,357.9	2,613.7	2,822.6

Elaboración propia en base a datos del Banco Central de Nicaragua

El gobierno de Nicaragua destina en cada año parte del presupuesto Nacional para la inversión en el sector Vivienda de forma directa e indirecta, dado a la necesidad de lograr disminuir el déficit habitacional en el país, de igual forma logrando alcanzar las metas y objetivos de disminución de la pobreza, alcanzar mejores niveles de vida y sobre todo garantizar el derecho universal establecido en la constitución política sobre el derecho a una vivienda digna.

*El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en
Nicaragua periodo 2012-2016*

9.3.9.2 Acciones del gobierno para impulsar el derecho a una vivienda digna

El Gobierno de Nicaragua ha informado en diferentes conferencias a la prensa y de forma conjunta con la Cámara de Urbanizadores de Nicaragua (CADUR) y el Consejo Superior de la Empresa Privada (COSEP), los alcances de la reforma a la Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social y a la Ley Orgánica del INVUR, lo cual permitirá la ampliación del subsidio gubernamental para las familias nicaragüenses interesadas en adquirir viviendas de interés social unifamiliar y multifamiliar.

El Presidente del Banco Central de Nicaragua (BCN), Ovidio Reyes R., informó que el subsidio del 2.5% a la tasa de interés para la compra de viviendas con un valor de US\$ 32,000 dólares se extenderán para las viviendas que tengan un valor de US\$ 40,000 dólares. De esa manera, las familias adquirentes recibirán de parte del Estado durante el primer año el equivalente a US\$ 800 dólares en la tasa de interés.

Asimismo, la reforma de ley incorpora el concepto de vivienda multifamiliar con un precio de vivienda de hasta 50 mil dólares, y las familias adquirentes gozarán también del subsidio de 2.5%, equivalente a US\$ 1,250 dólares durante el primer año. Por otra parte, se mantendrán los subsidios de hasta US\$ 2,000 dólares para la construcción y reparación de vivienda de interés social y se estableció que para tener acceso a las viviendas de interés social el salario que los trabajadores deben tener va desde uno hasta 7 salarios mínimos del sector de la construcción, lo cual equivale a ingresos de hasta C\$ 59,128 córdobas.

Con esta iniciativa, el Gobierno de Nicaragua reafirma su compromiso con la restitución del derecho a una vivienda digna, para lo cual se destinarán recursos del Presupuesto General de la República que respondan a la política de subsidio. (Banco Central De Nicaragua, 2017)

*El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en
Nicaragua periodo 2012-2016*

X CONCLUSION

Como resultado de la investigación presentada, es posible concluir que: Los créditos o financiamientos que han otorgado los bancos comerciales del país a las familias nicaragüenses para la adquisición de viviendas evidencian una dinamización en el sector construcción y de igual manera mediante la ejecución de proyectos de construcción de viviendas de manera que los nicaragüenses han logrado en los últimos años optar a créditos y obtención de viviendas nuevas y por ende se ha disminuido el déficit habitacional del país que se calcula en unas 650,000.00 viviendas.

A nivel nacional la estrategia de los bancos juntos con el gobierno es facilitar las condiciones para que las familias necesitadas y que demandan una casa digna tengan el acceso a la misma o bien a la reparación de sus viviendas.

A nivel internacional en América latina la mayoría de los países poseen un déficit habitacional y en Nicaragua se adoptan mediadas, estrategias y políticas en aras de lograr una disminución sistemática del déficit de viviendas. Mejorándose la calidad de vida para muchas de las familias debido a las facilidades de adquirir un préstamo hipotecario y las opciones de pago que los diversos bancos les brindan, además que estos utilizan estrategias como lo son reduciendo la tasa de interés destinado a este sector y así proporcionando que mayores familias nicaragüenses se vean con mayores proporciones de adquirir un préstamo hipotecario con la ventaja de poseer una vivienda con un término de pago de hasta 25 años de plazo.

Es por ello que se suma a la causa el gobierno central que a través de diversas políticas y medidas ha logrado insertar un marco legal adoptado con el fin de ayudar a las familias de bajos ingresos en adquirir una vivienda de interés social.

Los bancos han venido hacer un componente importante para la adquisición de una vivienda, y a pesar del avance que ha obtenido la ejecución de préstamos por parte del sistema financiero y el subsidio a la tasa de interés asumido por el gobierno de Nicaragua hacia el sector vivienda, el país todavía enfrenta

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

importantes retos, que deben de afrontarse y así resolver de manera progresiva la problemática del déficit de vivienda en los segmentos de población más necesitados.

El sector construcción durante el periodo 2012-2016 ha registrado un crecimiento en sus niveles de desarrollo e implementación de proyectos tanto públicos como privados, siendo fuente generadora de empleos a las familias Nicaragüenses al igual que los servicios de construcción.

Los préstamos hipotecarios de los bancos nacionales de igual manera cada año siguen registrando aumentos anuales esto dado al conjunto de políticas y medidas que el estado y la empresa privada han elaborado en su conjunto para lograr que un segmento más importante de la población puedan acceder al crédito para obtener su vivienda por la vía del crédito.

Al iniciar el año 2012 Nicaragua registra según el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR) un déficit habitacional de 957,000 unidades, así como la reparación de hogares que no cuentan con las condiciones necesarias para contar con las normas de seguridad y sobre todo que las familias cuenten con una vivienda digna, a como es importante señalar que durante el periodo 2012-2016 por medio de la puesta en marcha de la ley 677 ley especial de fomento para la vivienda de interés social.

Durante el periodo en estudio en el año 2012 se construyeron (2,800) casas para el 2013 fueron (3,000), en el 2014 (4,000) viviendas y para el 2015 fueron (5,000) viviendas por medio del sector privado según la cámara de urbanizadores (CADUR). En Managua se han desarrollado importantes proyectos de urbanización en las siguientes áreas: carretera a Masaya, Carretera Norte, Tipitapa, Carretera Vieja a León, pista de sabana grande entre otros.

El dinamismo del sector construcción es una respuesta ante la ejecución de una política fiscal expansiva por parte del gobierno de Nicaragua, otorgando subsidios,

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

exoneraciones para el sector en harás de favorecer a las familias nicaragüenses en la obtención de sus viviendas.

Los precios de las viviendas, obedece a las variaciones en los precios de los materiales de construcción, siendo este un oligopolio presente en nuestro país, dado a que las empresas comercializadoras de dichos productos son un grupo reducido que controlan dicho rubro, por lo tanto, existe muy poca competencia en el sector.

Entre las medidas que ejecuta el gobierno en alianza con la empresa privada, para el fomento de la vivienda de interés social están: Expansión del monto del valor de la casa de interés social hasta los \$32,000 dólares, dado a que el valor actual era hasta los \$23,000.00 dólares, bono de \$2,500.00 dólares entregados por INVUR, tasa de interés preferencial del 7.13 %, exoneración en los pagos de tributos por registros de propiedad etc.

Las ferreterías que son los distribuidores de los materiales de construcción tienen un oligopolio en el sector, el cual tiene un impacto directo en cuanto al nivel de precios de las viviendas en Nicaragua el cual es trasladado a las familias nicaragüenses y que sigue siendo un problema para incentivar el sector.

Distintas instituciones, empresas y el gobierno como tal requieren avanzar para lograr alcanzar niveles de construcciones de viviendas muchos mayores para suplir la demanda de las mismas, a pesar que el sector construcción se enfrenta a una serie de factores exógenos que lo afecta en sus proyectos de ejecución.

*El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en
Nicaragua periodo 2012-2016*

XI BIBLIOGRAFÍA

AFENIC. (09 de Octubre de 2017). Obtenido de WWW.AFENIC:
<https://www.centralamericadata.com>

Asamblea Nacional. (2009). *LEY No 677*. Managua: La Gaceta- Diario oficial.

Banco Central de Nicaragua . (12 de agosto de 2016). *www.bcn.gob.ni*. Obtenido de BCN: <http://www.bcn.gob.ni>

Banco Central De Nicaragua . (02 de agosto de 2017). *www.bcn.gob.ni*. Obtenido de <http://www.bcn.gob.ni/estadisticas/precios/IPMC/index.php>

Banco Central De Nicaragua. (10 de Octubre de 2017). Obtenido de Notas de Prensa: <http://www.bcn.gob.ni>

Banco Central de Nicaragua BCN. (09 de 12 de 2016). *Destinos de la cartera de creditos en Nicaragua periodo 2012-2015*. Obtenido de <http://ggi.gob.bi>: http://www.bcn.gob.ni/publicaciones/periodicidad/anual/nicaragua_cifras/nicaragua_cifras.pdf

Banco Central de Nicaragua BCN. (09 de SEPTIEMBRE de 2017). http://www.bcn.gob.ni/publicaciones/periodicidad/anual/anuario_estadistico/anuario_estadistico_2016.pdf. Obtenido de Banco Central de Nicaragua: <http://www.bcn.gob.ni>

BCN NICARAGUA. (10 de OCTUBRE de 2017). Obtenido de NICARAGUA EN CIFRAS 2016: http://www.bcn.gob.ni/publicaciones/periodicidad/anual/nicaragua_cifras/nicaragua_cifras.pdf

Blogspot.com . (5 de mayo de 2016). *Actividades Economicas*. Obtenido de Actividades Economicas:

*El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en
Nicaragua periodo 2012-2016*

<http://actividadeseconomicasgeografia.blogspot.com/p/sector-secundario.html>

Camara Nicaraguense De la Construccion. (23 de 07 de 2017). www.construccion.org.ni. Obtenido de <http://www.construccion.org.ni/conceptos-de-indicadores/>

Comision Nacional de Micro finanzas . (09 de OCTUBRE de 2017). Obtenido de WWW.CONAMI.COM.NI: <http://www.conami.gob.ni/index.php/estadisticas-consolidadas#2016>

Deficit de Vivienda en Aerica Latina y el Caribe. (14 de MAYO de 2012). Obtenido de <file:///VIVIENDA%EN%AMERICA%LATINA.pdf>: <https://www.google.es>

El Nuevo Diario . (25 de junio de 2013). www.elnuevodiario.com.ni. Obtenido de <http://www.elnuevodiario.com.ni/nacionales/289876-20-nicas-viven-hacinados/>

El Nuevo Diario Nicaragua. (16 de Mayo de 2014). [el nuevodiario](http://www.elnuevodiario.com.ni). Obtenido de www.elnuevodiario.com.ni/nacionales/creditos-hipotecarios-seran-mas-accesibles

El Nuevo Diario Nicaragua. (07 de Marzo de 2014). www.elnuevodiario.com.ni. Obtenido de <http://www.elnuevodiario.com.ni/economia/313439-deficit-vivienda-ascenso/>

El Nuevo Diario Nicaragua. (19 de mayo de 2016). www.elnuevodiario.com.ni. Obtenido de <http://www.elnuevodiario.com.ni/economia/393023-construccion-sector-mas-crecimiento>

Programa de Inversiones Pública. (10 de OCTUBRE de 2017). Obtenido de BCN: http://www.bcn.gob.ni/publicaciones/periodicidad/eventual/PEF/PEF/PEF_2014-2018.pdf

*El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en
Nicaragua periodo 2012-2016*

Proyectos Nicaragua. (5 de Junio de 2016). www.proyectosnicaragua.com.
Obtenido de <http://www.proyectosnicaragua.com/p/prestamo-hipotecario-nicaragua.html>

Super Intendencia de Banco y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF). (2016).
Informe financiero Junio 2016. Managua: SIBOIF.

Urbanizacion Xochitlan. (19 de noviembre de 2017). [desarrollo urbano.es](http://desarrollourbano.es).
Obtenido de <http://desarrollosurbanos.es/urbanizacion-xochitlan/>

Urbanizaciones Moderna S.A. (2017 de Noviembre de 2017). urmosa.com.ni.
Obtenido de <http://urmosa.com.ni/modelos/modelo-san-miguel/>

WWW.CONAMI.GOB.NI. (06 de SEPTIEMBRE de 2017). Obtenido de
WWW.CONAMI.GOB.NI: <http://www.conami.gob.ni/index.php/estadisticas-consolidadas#2015>

ANEXOS

*El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en
Nicaragua periodo 2012-2016*

Anexo 1

MODELOS DE VIVIENDAS SEGÚN PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.



Modelo de casa Brisa, Residencial san Sebastián distrito VII Managua.

(Urbanizaciones Moderna S.A., 2017)

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016



Modelo Aurora, Residencial Nueva Tipitapa. (Urbanizacion Xochitlan, 2017)



Residencial Villa sol Managua, distrito VII Sabana Grande (Urbanizacion Xochitlan, 2017)

*El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en
Nicaragua periodo 2012-2016*



Modelo de casa habitacional, Residencial Valencia Managua, Nicaragua

(Urbanizaciones Moderna S.A., 2017)

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016



Zona de construcción Managua, crecimiento y dinamismo del sector construcción.

(Camara Nicaraguense De la Construccion, 2017)



Construcción de casas para el Pueblo en Managua, ciudad Belén Distrito VII.

*El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en
Nicaragua periodo 2012-2016*



Proyecto de Urbanización en Managua Villa Milagro distrito VII.

*El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en
Nicaragua periodo 2012-2016*

Anexo 2 Ley 428 ley creadora del INVUR, Nicaragua

Normas Jurídicas de Nicaragua

**Materia: Propiedad
Rango: Leyes**

**LEY ORGÁNICA DEL INSTITUTO DE LA VIVIENDA URBANA Y
RURAL (INVUR)**

LEY No. 428, aprobada el 02 de Mayo del 2002

Publicado en la Gaceta No. 109 del 12 de Junio del 2002

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA

Hace Saber al pueblo nicaragüense que:

LA ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA

En uso de sus facultades,

HA DICTADO

La siguiente:

**LEY ORGÁNICA DEL INSTITUTO DE VIVIENDA LA URBANA Y
RURAL (INVUR)**

CAPÍTULO I

FORMACIÓN Y NATURALEZA

Artículo 1.- Organización y Naturaleza del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR). El Instituto de la Vivienda Urbana y Rural, que en lo sucesivo se denominará el <{INVUR}>, creado mediante Ley No. 290, "Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del Poder Ejecutivo", publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 102 del 3 de Junio de 1998, y que en virtud de la presente Ley es una entidad, descentralizada, de interés público, con personalidad jurídica, patrimonio propio y plena capacidad legal para adquirir derechos, contraer obligaciones y de duración indefinida.



Banco Central de Nicaragua
Emitiendo confianza y estabilidad

Nota de Prensa

Gobierno de Nicaragua y ASOBANP determinan medidas de apoyo a la producción

Autoridades del Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional, efectuaron el viernes 15 de agosto de 2014, en el Banco Central de Nicaragua (BCN), una reunión de trabajo con la Asociación de Bancos Privados de Nicaragua (ASOBANP) con el propósito de determinar medidas de apoyo a la producción nacional frente a la problemática de la sequía que afecta al país y de manera particular a los productores de las localidades del denominado Corredor Seco, así como analizar el financiamiento al sector de la construcción.

Como parte de los acuerdos logrados entre el Gobierno y ASOBANP, la banca privada remitirá la información relativa a los créditos en sus diferentes programas, así como los requisitos para acceder a los mismos. La información en referencia se hará pública en el contexto de las diferentes reuniones del Sistema de Producción, Consumo y Comercio con los sectores productivos.

En este sentido, representantes del sector financiero privado aseguraron que no habrá mayores afectaciones de la sequía entre sus principales clientes, manteniendo invariables sus planes de financiamiento a la producción nacional.

Asimismo, se conformará un equipo de trabajo entre el Gobierno y ASOBANP para la elaboración de una propuesta de financiamiento de largo plazo que contribuya a enfrentar el cambio climático y que incluya programas de riego, crédito condicionado a reforestación y cambio de cultivos, entre otros.

ASOBANP también presentará una propuesta de estructura enfocada a la reactivación del financiamiento crediticio en los sectores de construcción de viviendas y agrícola; particularmente en el caso de la producción del frijol.

Managua, 15 de agosto 2014

relacionespublicas@bcn.gob.ni

www.bcn.gob.ni

Siganos en

facebook

twitter

*El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en
Nicaragua periodo 2012-2016*

Índice de Precios de Materiales de Construcción Noviembre 2014

Según informe del BCN, el **Índice de Precios de Materiales de Construcción** fue 204.6 para noviembre 2014, registrando un crecimiento interanual del 4.2 por ciento, acelerando su crecimiento en 2.3 puntos porcentuales respecto al mes de noviembre de 2013.

“La Construcción es La Industria del Bienestar Humano”

Pág. No. 02



Boletín Mensual Diciembre - 2014



Índice de Precios de Materiales de Construcción por Capítulos noviembre - 2014

Año y mes I/	IPMC	Variación %			IPMC por grupos de productos				
		Mes	Acum.	Inter- anual	Maderas y techos	Cemento y derivados	Electricidad e iluminación	Metales y derivados	Sanitarios y pisos
2014	200.4				161.3	253.9	195.2	196.9	143.9
Enero	194.5	0.9	0.9	5.3	159.1	236.5	193.3	197.5	141.2
Febrero	195.7	0.6	1.6	5.2	160.3	239.0	192.3	198.1	140.9
Marzo	195.7	0.0	1.6	4.7	160.1	239.6	192.4	197.6	141.5
Abril	196.8	0.5	2.1	4.7	160.1	242.9	192.5	197.7	143.0
Mayo	195.6	-0.6	1.5	3.3	158.0	241.7	191.5	198.0	138.1
Junio	203.7	0.9	3.6	4.4	164.1	263.6	196.6	195.0	143.2
Julio	204.5	0.3	3.9	4.8	164.1	264.4	198.9	196.0	144.9
Agosto	205.0	0.2	4.2	3.9	164.1	265.1	201.3	196.6	145.0
Septiembre	204.1	(0.4)	3.8	3.7	161.8	265.6	196.9	196.4	147.0
Octubre	204.4	0.2	3.9	3.8	161.7	266.6	196.1	196.6	147.7
Noviembre	204.6	1.0	4.0	4.2	161.6	267.3	195.2	196.5	150.3

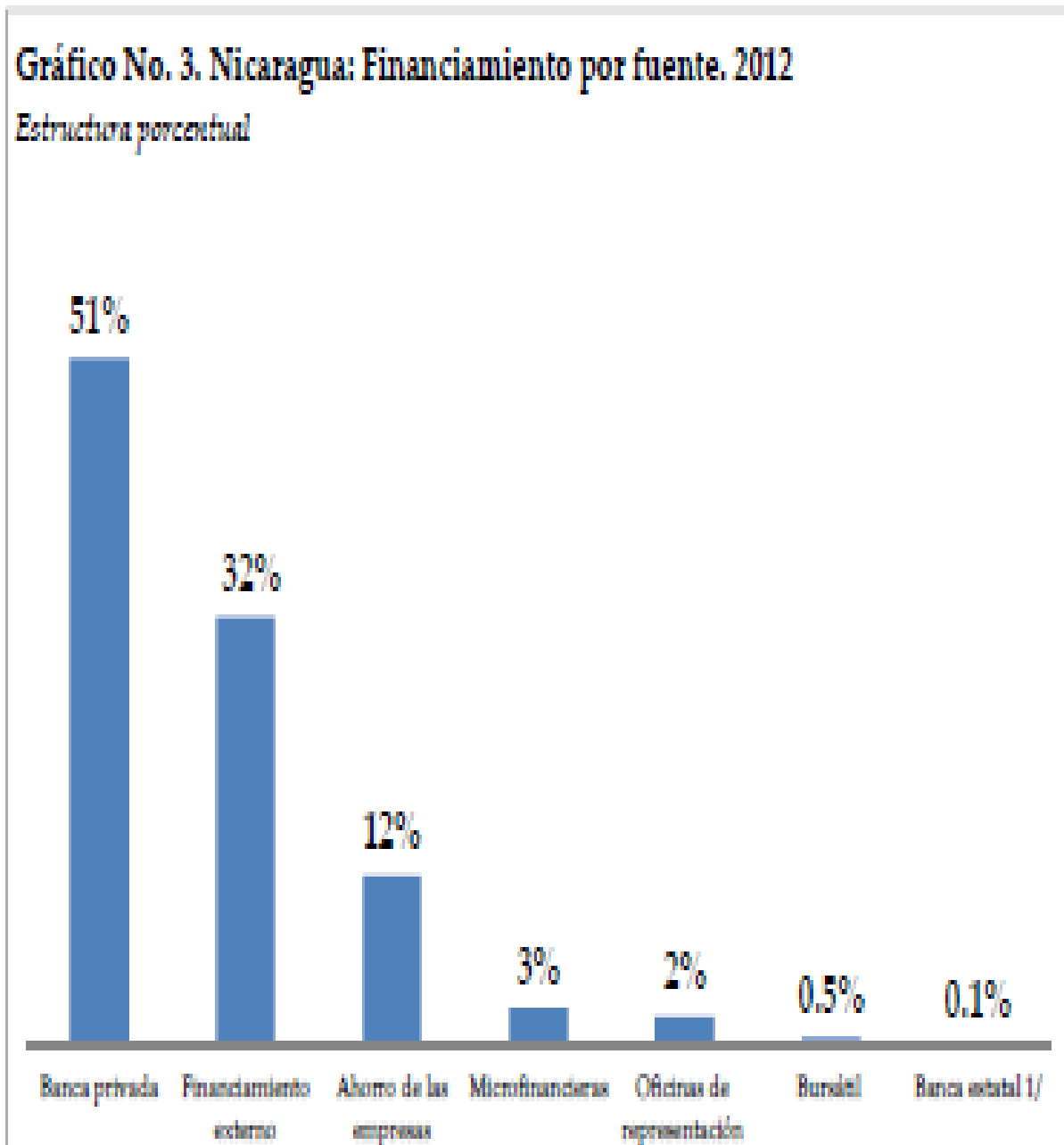
Fuente : BCN

IPMC por Capítulos
(variación interanual)

HOJA MEMBRETADA 4

Publicación del Banco Central de Nicaragua en relación al índice de Precios

*El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en
Nicaragua periodo 2012-2016*



Publicación del BCN en relación a los porcentajes de créditos otorgados por el sistema financiero Nacional.

*El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en
Nicaragua periodo 2012-2016*

Elaboración Propia: fotografías tomadas por el equipo Investigador.



Modelo de Casa de Interés Social Urbanización Praderas de Xilotepelt.

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

**PROYECTO: HÁGALO USTED MISMO EN SU TERRENO
LOS PRECIOS MÁS ECONÓMICOS DEL MERCADO**

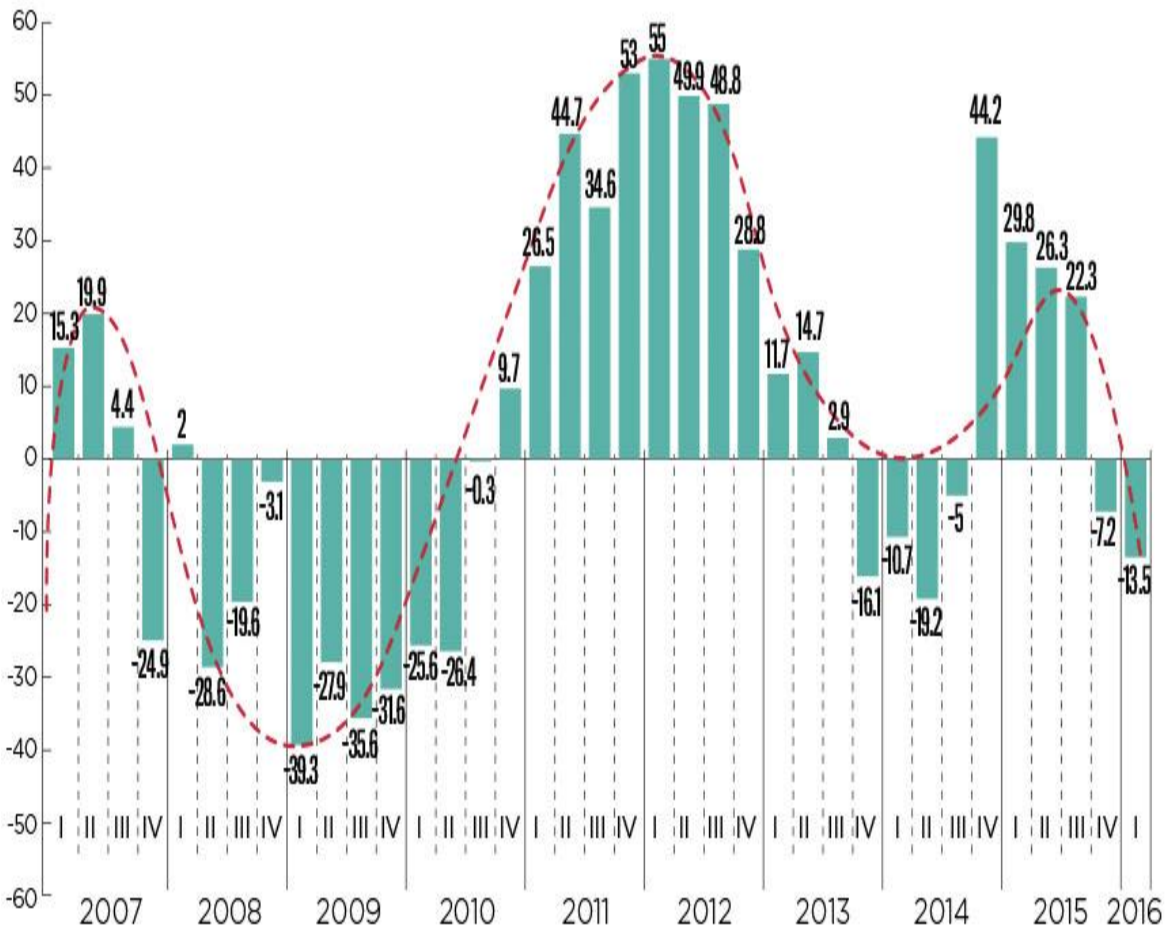
KIT DE VIVIENDA PREFABRICADA 37,20 M2 U.S.D. \$ 6.882,00 + IVA DOS DORMITORIOS	KIT DE VIVIENDA PREFABRICADA 65,50 M2 U.S.D. \$ 12.117,50 + IVA TRES DORMITORIOS	KIT DE VIVIENDA PREFABRICADA 65,50 M2 U.S.D. \$ 12.117,50 + IVA TRES DORMITORIOS																															
 <p style="text-align: right; background-color: orange; color: white; padding: 2px;">OPCIÓN 1</p>	 <p style="text-align: right; background-color: orange; color: white; padding: 2px;">OPCIÓN 2</p>	 <p style="text-align: right; background-color: orange; color: white; padding: 2px;">OPCIÓN 3</p>																															
																																	
COSTOS ADICIONALES	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE CONSTRUCCIÓN		EL KIT DE VIVIENDA INCLUYE LAS SIGUIENTES PARTES Y PIEZAS																														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #00a0e3; color: white;">U.S.D. \$/M2</th> <th style="background-color: #00a0e3; color: white;">OPCIÓN 1</th> <th style="background-color: #00a0e3; color: white;">OPCIÓN 2 Y 3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CONTRAPISO (40/m2)</td> <td style="text-align: center;">1.488,00</td> <td style="text-align: center;">2.620,00</td> </tr> <tr> <td>INSTALACIÓN KIT (50/m2)</td> <td style="text-align: center;">1.860,00</td> <td style="text-align: center;">3.275,00</td> </tr> <tr> <td>ACABADOS BÁSICOS (40/m2)</td> <td style="text-align: center;">1.488,00</td> <td style="text-align: center;">2.620,00</td> </tr> <tr> <td>TOTAL COSTOS ADICIONALES:</td> <td style="text-align: center;">\$ 4.836,00</td> <td style="text-align: center;">\$ 8.515,00</td> </tr> </tbody> </table> <p style="font-size: small;">COSTO APROX. TOTAL OPCIÓN 1 \$ 12.000,00 COSTO APROX. TOTAL OPCIÓN 2 Y 3 \$ 21.000,00 U.S.D. \$ 323,00 POR M2 DE CONSTRUCCIÓN</p>	U.S.D. \$/M2	OPCIÓN 1	OPCIÓN 2 Y 3	CONTRAPISO (40/m2)	1.488,00	2.620,00	INSTALACIÓN KIT (50/m2)	1.860,00	3.275,00	ACABADOS BÁSICOS (40/m2)	1.488,00	2.620,00	TOTAL COSTOS ADICIONALES:	\$ 4.836,00	\$ 8.515,00	<ul style="list-style-type: none"> - DISEÑO PERSONALIZADO HASTA DOS PLANTAS. - PAREDES DE HORMIGÓN ARMADO, COMPACTAS, ESPESOR 10 CM. ANTISÍSMICAS, TÉRMICAS Y ACÚSTICAS. - VIDA ÚTIL 200 AÑOS. - VIVIENDAS CON ESTRUCTURA DE HIERRO. - CUMPLE CON LAS NORMAS DEL CÓDIGO ECUATORIANO DE LA CONSTRUCCIÓN. - ECCO-BLOQUE RESISTENCIA A LA COMPRESIÓN 4.00 MPA. - REGISTRO DE PROPIEDAD INDUSTRIAL: NI-09-411-IEPI.DNPI.DP. 		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #00a0e3; color: white;">PARTES Y PIEZAS</th> <th style="background-color: #00a0e3; color: white;">MATERIAL</th> <th style="background-color: #00a0e3; color: white;">CARACTERÍSTICAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PAREDES</td> <td>ECCO-BLOQUE</td> <td>ENLUCIDOS DE FÁBRICA, LISTOS PARA ESTUCAR Y PINTAR</td> </tr> <tr> <td>VENTANAS</td> <td>PVC</td> <td>VIDRIOS DE 4mm. CERRADURAS TIPO BLINDADAS</td> </tr> <tr> <td>PUERTAS</td> <td>MDP</td> <td>ESPESOR 35mm. MELAMÍNICO A LOS DOS LADOS</td> </tr> <tr> <td>CUBIERTAS</td> <td>TEJA METÁLICA</td> <td>TEJA PREPINTADA, AISLANTE POLIURETANO, CIELO FALSO</td> </tr> </tbody> </table> <p style="font-size: small; text-align: center;">*INCLUIOS MANUAL DE INSTALACIÓN Y ASESORAMIENTO TÉCNICO</p>	PARTES Y PIEZAS	MATERIAL	CARACTERÍSTICAS	PAREDES	ECCO-BLOQUE	ENLUCIDOS DE FÁBRICA, LISTOS PARA ESTUCAR Y PINTAR	VENTANAS	PVC	VIDRIOS DE 4mm. CERRADURAS TIPO BLINDADAS	PUERTAS	MDP	ESPESOR 35mm. MELAMÍNICO A LOS DOS LADOS	CUBIERTAS	TEJA METÁLICA	TEJA PREPINTADA, AISLANTE POLIURETANO, CIELO FALSO
U.S.D. \$/M2	OPCIÓN 1	OPCIÓN 2 Y 3																															
CONTRAPISO (40/m2)	1.488,00	2.620,00																															
INSTALACIÓN KIT (50/m2)	1.860,00	3.275,00																															
ACABADOS BÁSICOS (40/m2)	1.488,00	2.620,00																															
TOTAL COSTOS ADICIONALES:	\$ 4.836,00	\$ 8.515,00																															
PARTES Y PIEZAS	MATERIAL	CARACTERÍSTICAS																															
PAREDES	ECCO-BLOQUE	ENLUCIDOS DE FÁBRICA, LISTOS PARA ESTUCAR Y PINTAR																															
VENTANAS	PVC	VIDRIOS DE 4mm. CERRADURAS TIPO BLINDADAS																															
PUERTAS	MDP	ESPESOR 35mm. MELAMÍNICO A LOS DOS LADOS																															
CUBIERTAS	TEJA METÁLICA	TEJA PREPINTADA, AISLANTE POLIURETANO, CIELO FALSO																															

Nuevo sistema de Construcción, el cual se está implementando en Managua.

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

TASA DE VARIACIÓN INTERANUAL DEL ÁREA EFECTIVAMENTE CONSTRUIDA DE EDIFICACIÓN PRIVADA

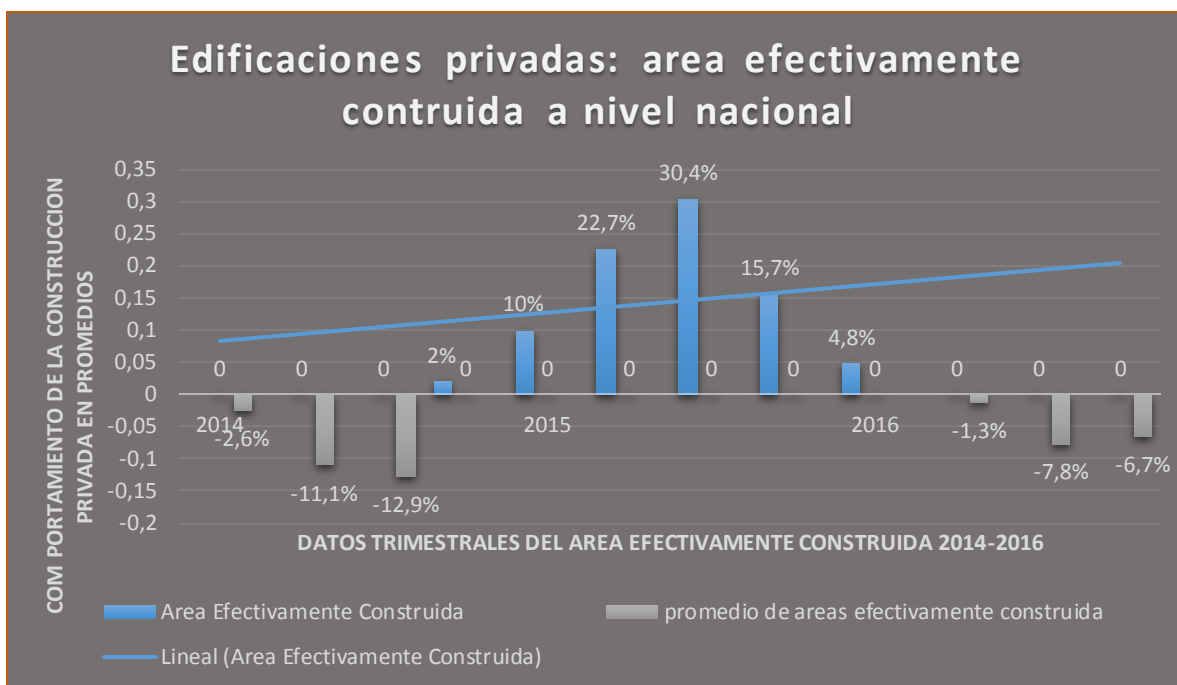
I Trimestre 2007 - I Trimestre 2016



Comportamiento del sector Construcción en Nicaragua, según CADUR. (Área efectivamente Construidas) (Banco Central De Nicaragua , 2017)

El financiamiento del sistema bancario nacional al sector vivienda en Nicaragua periodo 2012-2016

Construcciones del sector privado



Elaboración Propia con datos obtenidos del Banco Central de Nicaragua.