

**Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua**  
**Recinto Universitario "Carlos Fonseca Amador"**  
**Departamento de Economía**  
**UNAN- RUCFA**



**Seminario de graduación. Para optar al título de licenciado en Economía.**

**Tema General. Construcción de viviendas en el departamento de Managua periodo 2007-2015**

**Sub Tema. . Sector secundario Nicaragüense**

**Autores.**

**Br. Cristhian Magaly León.**

**Br. Rina María Ulloa Alemán**

**Tutor: MSc. Ligia Blanco Chávez**

**Fecha: 12 de junio de 2017.**

## **Agradecimientos.**

Le damos gracias a Dios, por brindarnos la dicha de la salud y bienestar físico y espiritual.

A nuestras familias, como agradecimiento a su esfuerzo, amor y apoyo incondicional, durante nuestra formación tanto personal como profesional.

A nuestros docentes, por brindarnos su guía y sabiduría en el desarrollo de este trabajo.

Br.Cristhian Magally León.

## **Dedicatoria.**

Nuestra vida es un constante caminar que se hace sencillo cuando se cuenta con la compañía de seres maravillosos que brindan lo mejor en cada instante; en mi vida, he tenido el privilegio de contar con muchos de ellos; Dios el mejor de mis amigos, la luz que ilumina cada uno de mis pasos, a mi esposo Engels Osorno el cual ha sido de gran apoyo y mis hijos Engels Zaid Osorno, Diego Yair Osorno los cuales son mi motivación día a día, a mis padres.

Gracias por estar presente no solo en esta etapa tan importante de mi vida, sino en todo momento ofreciéndome lo mejor y buscando lo mejor para mi persona.

Br.Cristhian Magally León.

**AGRADECIMIENTO:**

**Agradezco a Dios, por haberme otorgado una familia maravillosa, quienes han creído en mí siempre dándome ejemplo de superación, humildad, y sacrificio enseñándome a valorar todo lo que tengo.**

**Mis padres que han dado todo el esfuerzo para que yo ahora este culminando esta etapa de mi vida, mi esposo que siempre ha estado junto a mí, gracias a ellos soy lo que ahora soy, y con el esfuerzo de ellos y mi esfuerzo ahora puedo ser una gran profesional y seré un gran orgullo para ellos y seré un orgullo para ellos y para todos los que confiaron en mí.**

**Gracias, a mis maestros por apoyarme y sé que el camino fue largo pero por fin lo logre.**

**Br. Rina Maria Ulloa Aleman.**

**Dedicatoria.**

Esta Monografía, está dedicada a mis padres, hija, y esposo quienes me han apoyado para poder llegar a esta instancia de mis estudios, ya que ellos siempre han estado presentes para apoyarme moralmente.

Ellos siempre han sido mi mayor motivación para nunca rendirme y poder llegar al final y poder llegar a ser un ejemplo para mi hija, Marcela Isabel Solís Ulloa eres el motor del cambio en mi vida.

Br. Rina María Ulloa Alemán

**ÍNDICE**

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTO

INTRODUCCIÓN.....1

**CAPÍTULO I: ASPECTOS TEÓRICOS Y METODOLÓGICOS**

1.1 Planteamiento del problema.....4

1.2 Objetivos de la investigación.....5

1.3 Hipótesis.....7

1.4 Justificación.....8

1.5 Marco teórico-metodológico.....9

1.6 Siglas.....14

**Capítulo II. Sector secundario construcción de viviendas en Managua**

2.1 Reseña geográfica, antecedentes del municipio de Managua.....15

2.2 Indicadores Socioeconómicos del municipio de Managua.....18

2.3 Estado de la vivienda en los diferentes niveles socio-económicos.....19

2.4 Déficit de viviendas en los diferentes niveles socioeconómicos en el departamento de Managua.....21

**Capítulo III. Políticas dirigidas al sector construcción de viviendas. ....25**

3.1 Normativa de la construcción de vivienda.....26

3.2 Proyectos habitacionales públicos.....28

3.3 Proyectos habitacionales privados.....33

3.4 Resultado de los proyectos.....34

**Capítulo IV. Financiamiento para la construcción de viviendas**

4.1 Características del financiamiento.....36

4.2 Tipos de financiamiento; estado, privado.....40

4.43 Problemáticas que impiden el desarrollo de los créditos.....44

4.4 Tipos de viviendas que se construyen en el departamento de Managua.....45

**Capítulo V. Impacto socioeconómico y ambiental de los proyectos de construcción de nuevas viviendas.**

5.1 Impacto socioeconómico.....49

5.2 Impacto Ambiental.....52

5.3 Necesidad del desarrollo sostenible de la Construcción de Viviendas.....55

Conclusión.....57

Recomendación.....59

Referencias Bibliográficas.....61

## INTRODUCCIÓN

En nuestro trabajo abordaremos los siguientes capítulos con el objetivo de analizar si realmente la política habitacional ha permitido un mayor acceso a la adquisición de viviendas.

Capítulo I: Abordaremos si realmente los organismos promueven o estimulan el funcionamiento eficiente y solido de los mecanismos para la adquisición de una vivienda.

Capitulo II: Se planteará las políticas habitacionales, con beneficios a la familia nicaragüense con el objetivo de poder adquirir una vivienda digna, cómoda y segura facilitando la construcción de la misma.

Capitulo III: La problemática que impide la adquisición de préstamos para construcción de viviendas en Managua, Requisitos, Tipos de préstamos y al final un ejercicio práctico del mismo.

Son muchos los programas e instituciones involucradas en este tema de la construcción de viviendas, entre ellos tenemos CADUR, INVUR, FOSIVI, MHCP, COCEP, UNION FENOSA, MARENA, ALCALDIA, ENACAL, que permite el abastecimiento del agua potable de la zona, y MTI Con el acceso de las carreteras, más las instituciones Financieras.

El sector Construcción vivienda en los últimos años ha venido creciendo a pasos fuertes, solidos, cada año esta colocación de viviendas incrementa, en los años 2007 se colocaban alrededor de 700, 800, viviendas esto ha incrementado con los años y actualmente se colocan entre 4000, y 5000 viviendas así cerro el periodo 2012 al 2015, esto con apoyo de las ferias de carácter Nacional.

Es importante que se hagan todos los esfuerzos por mantener la agilidad de los mecanismos que han venido apoyando la construcción de viviendas, y que las instituciones busquen como seguir creando políticas eficaces para darle una mejor atención a la población nicaragüense, abarcando todos los sectores socio-

económicos, en el caso de la población de menores recursos y esta pueda optar a una vivienda digna y no solo ciertos sectores socio-económicos.

El INVUR como institución del gobierno solo puede aprobar los desembolsos de dinero si un dinero es viable, pero su gestión y ejecución está a cargo del resto de instituciones auxiliares autorizadas, como alcaldías y organizaciones no gubernamentales; realmente podemos decir que esto es un proceso de filtros, para poder optar a la construcción de viviendas.

El INVUR, en su carácter de ente regulador del sector construcción vivienda, este tiene como objetivo garantizar el efectivo cumplimiento en materia de derecho de consumo en el sector vivienda y supervisar, controlar, fiscalizar y vigilar los proyectos habitacionales ejecutados por Urbanizadoras o Constructoras del País, las resoluciones del INVUR son de estricto e ineludible cumplimiento para todas las partes involucradas.

El alto déficit para poder optar a la construcción de viviendas, se ha concentrado en la capital Managua, ya que en esta se refugian las personas que viven migrando del campo a la ciudad, en busca de oportunidades de conseguir un trabajo que genere mejor su situación de vida.

El sector de la construcción es uno de los que registran mayor crecimiento en la economía del país y no solo reporta ingresos, sino que emplea un gran número de mano de obra disponible en el territorio de la nación, fundamentalmente en la capital, donde realizan el mayor número de obras, con perspectivas de un aumento en flecha, porque los proyectos del gobierno, son enormes para esta esfera.

Es, además un crecimiento constante durante los últimos ocho años, que demuestra la estabilidad por el creciente pedido y ventas de viviendas, esto abarca desde residencias lujosas y de mayor precio, hasta las llamadas de bajo costo, para aquellos que empezaron sus ahorros tras lograr un empleo fijo y con perspectivas de mejorar las condiciones de vida para las familias, están también las destinadas para resolver los casos sociales de mayor urgencia.

El gobierno del comandante Daniel Ortega, ha ejecutado 38 mil 800 soluciones habitacionales durante el periodo 2007-2015 con el apoyo del BID, y de la empresa privada.

## 1.1 Planteamiento del problema

En Nicaragua la falta de elaboración de políticas del sector vivienda ha generado un alto déficit habitacional cualitativo y cuantitativo en el periodo en estudio (2009-2014), dando como resultado el reflejo de deficiencia en la plantación de políticas y programas eficaces dirigidos al sector.

Tal situación obedece a factores como bajos niveles de ingreso de la población, los altos niveles desempleo, el elevado crecimiento poblacional que está por encima de la inversión pública, lo cual conlleva a que se incremente cada vez más el alto déficit habitacional, o bien al aumento de limitantes de obtener una vivienda digna y humanitaria.

Con respecto a esta grave situación la asamblea nacional aprueba la ley orgánica del INVUR y la ley de funcionamiento, procedimiento y normativa del FOSOVI, que han implementado programas que se ejecutarán a través de las alcaldías aprobadas por el banco interamericano de desarrollo, para mejorar las condiciones de vida de la población de bajos ingresos, al mismo tiempo estos programas vendrán a dinamizar diferentes ramas de la industria y el comercio asociado a esta actividad.

### **1.2 Objetivo General:**

- 1- Analizar el impacto de la construcción de vivienda en el departamento de Managua en el periodo 2007-2015.

### **Objetivos Específicos.**

- 1- Describir el sector secundario en la construcción de viviendas.
- 2- Conocer las políticas dirigidas al sector construcción de vivienda.
- 3- Mencionar los tipos de financiamiento para la construcción de vivienda.
- 4- Evaluar el impacto que han tenido estos proyectos y programas en la construcción de nuevas viviendas en la sociedad nicaragüense.

### **1.3 Hipótesis:**

1. En los últimos años Nicaragua muestra que la política habitacional ha permitido un mayor acceso para la adquisición de viviendas en los distintos programas y sectores de nuestro país.
2. El impacto que ha tenido el sector construcción de Viviendas en Managua, ha logrado combatir un poco el alto déficit habitacional en sus diferentes sectores socio-económicos.

#### 1.4 Justificación:

Pese al dinamismo en la construcción de viviendas en el país y las mejoras que se han realizado con los requisitos para optar a una misma, aún persiste un déficit en la capital, aunque existe un plan para facilitar el acceso a la vivienda coordinado por el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural, existen dificultades que se enfrentan para lograr satisfacer la creciente demanda de vivienda en la capital, Esta realmente genera una gran oportunidad para el sector Privado.

Managua, es la ciudad capital de Nicaragua y cabecera del municipio y departamento, así como la sede del gobierno y los poderes del estado, es la ciudad más grande del país en términos de población y extensión geográfica, esta tiene una población alrededor de 1, 480,270 habitantes dentro de sus límites municipales.

La problemática habitacional en nuestro país es grande existen viviendas en buen estado, regular estado, mal estado, algunas hasta sin acceso al agua potable y hasta sin un lugar para sus necesidades, viviendas las cuales se encuentran físicamente junto a cauces pluviales, riberas de cuerpos de agua y en áreas de contaminación ambiental sobre laderas.

La presente investigación nace a raíz de dar a conocer que en Nicaragua la Industria de la construcción de viviendas, 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, Las razones por las que hemos desarrollado este tema, junto a sus distintos capítulos es con el objetivo de conocer el comportamiento de dicho sector, detallando la evolución y los diferentes procesos por los que este pasa, y de igual manera proporcionar la información necesaria para darnos cuenta realmente de la rentabilidad de las diferentes constructoras del país, bajo las normas y políticas dirigidas hacia las mismas.

El estudio de nuestra investigación, consiste en tratar de desarrollar, analizar las Políticas para la construcción de viviendas, los diferentes financiamientos y programas, y si existe un mayor acceso para la adquisición de viviendas, esto en la capital Managua.

## 1.5 MARCO TEÓRICO-METODOLÓGICO.

La Economía Nicaragüense, se encuentra agrupada en tres grandes sectores: Sector Primario, Sector Secundario y Sector Terciario.

Los Sectores Económicos, son la división de la actividad económica de un estado o territorio en los sectores.

**1-Sector primario:** Es aquel que obtiene productos directamente de la naturaleza, materias primas, creaciones; ejemplo de este sector tenemos: La agricultura, Pesca, ganadería.

**2-Sector Secundario:** Es el sistema de industria que constituye la actividad, económicas más representativas del país también conocido como el sector de transformación, el cual está integrado por todas aquellas tareas que incrementan el valor de la materia prima por el cambio de su forma y característica; Ejemplo: Rosquillas Mimí, Azúcar San Antonio y La Flor de Caña.

**3-Sector Terciario:** También es considerado como sector de servicios ya que no produce bienes, sino servicios; ejemplo de esto: las empresas que distribuyen ya los productos elaborados ejemplo: DICEGSA.

En nuestro trabajo abordaremos como tema central el sector secundario nicaragüense, el cual se divide en sector Industrial y Construcción en conjunto a sus sub-sector.

Podemos establecer en concreto, que el sector secundario de la economía en Nicaragua se encuentra conformado de 4 grupos:

**Energía:**

En este sector existen dos tipos de energías;

- ❖ La no Renovable, que son los recursos provenientes de la naturaleza, los cuales no se pueden volver a generar como el carbón, petrolero y Gas Natural.
- ❖ Las Renovables: Son energías que proceden de recursos naturales ilimitados, Nicaragua es un país que podría producir mucha energía eléctrica debido a sus grandes recursos naturales, como son la energía geotérmica (a causa de la gran actividad volcánica), la energía hidroeléctrica, energía solar (ya que recibe mucha energía del sol) y la energía eólica

**Minería:**

El origen de la minería en Nicaragua tiene sus raíces en la época precolombina; nuestros antepasados procesaron los metales y minerales existentes en su entorno para la fabricación de diferentes artículos, Los procesos mineros son puntuales y no expandibles, los depósitos minerales son reservas naturales que se encuentran en perímetros muy pequeños y están alrededor de la tierra.

La minería continúa creciendo aceleradamente, gracias a una mayor extracción de oro debido al incremento de los precios internacionales, La extracción de plata también aumento, al igual que en la minería no metálica la de arena y piedra cantera.

Todos los recursos los recursos minerales existentes en el suelo y subsuelo del territorio nacional pertenecen al estado.

En Nicaragua la industria minera ha venido desarrollando nuevas formas de capitalización, debido a que dicha actividad es a largo plazo y de alto riesgo, Nicaragua es un país que tiene grandes recursos mineros, pero se requiere exploración en nuevas áreas para tener perspectivas.

**Artesanía:**

La artesanía es una actividad creadora destinada a la elaboración de un producto realizado con técnicas tradicionales.

La artesanía es una vertiente del arte, aunque normalmente está asociada a procedimientos y materiales sencillos y se encuentra enmarcada dentro de una tradición cultural ancestral.

Dicha actividad es realizada por el artesano, que generalmente es un profesional, aunque puede producir un objeto como una actividad lúdica sin ninguna remuneración. Dentro de la región centroamericana Nicaragua posee la más grande variedad de artesanías, Existen diferentes tipos en cada pueblo o ciudad, es decir cada quien crea lo suyo, uno de estos ejemplos es la artesanía negra o bien conocida con cerámica negra.

Los lugares artesanos en Nicaragua son: San Juan de Oriente, pueblos blancos la cuna de las artesanías; o también conocido como la villa de artesanías, mercado de artesanías de Masaya, arte negro, Matagalpa y Jinotega.

El sector secundario de la Economía está compuesto por dos grandes actividades:

- **La Industria:** que es el principal componente del sector secundario, se encarga de la transformación de las materias primas en productos manufactureros, las características de la industria son:
  - ❖ Se utilizan maquinas movidas por una fuerte energía.
  - ❖ Los trabajadores realizan su labor en un espacio concreto, denominado fábrica
  - ❖ Se impone la división del trabajo.

El sector Industrial busca generar diferentes productos que satisfagan las necesidades de los consumidores, o para formar parte de la cadena productiva de otras industrias, este sector es muy amplio y por ende emplea a muchas personas en diferentes puestos, desde una zapatería, que trabaja el cuero para elaborar un par de zapatos, hasta una fábrica que produce cajas o bolsas que más tarde serán utilizadas para empacar calzado u otros bienes que a diario se comercializan en los diferentes departamentos de Nicaragua, estas día a día se ponen a transformar diferentes materias primas.

- **La Construcción:** es una actividad económica dedicada a crear edificios e infraestructuras, viviendas, obras públicas y carreteras.

La importancia del sector construcción en la economía nicaragüense no se limita a sus 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 el empleo de muchos sectores productivos proveedores del mismo. Así, esta industria desempeña un papel fundamental en los procesos de crecimiento y desarrollo nacional.

No obstante, a la vez que afecta la economía, es afectado por ella. Por el lado del sector privado, la construcción de nuevas edificaciones depende del comportamiento de los precios de los insumos utilizados, de las tasas de interés, así como el acceso al crédito. Por el lado de la infraestructura pública, depende tanto del nivel de ingresos del Estado, así como de la decisión de invertir en nuevas edificaciones.

Una parte considerable de la inversión en construcción en Nicaragua se ha dirigido principalmente hacia el destino residencial, este destino económico se ha visto beneficiado por los flujos de crédito que el sistema financiero ha puesto a disposición del sector privado, lo cual tuvo como resultado la ejecución de varios proyectos urbanizadores importantes, dinamizando así las construcciones residenciales. Así mismo, la construcción destinada a la actividad de servicios se

ubica en segundo lugar en área construida, destacándose las construcciones de viviendas de Interés Social.

En el siguiente párrafo se explicará nuestro análisis del sector construcción, los cuales utilizamos elementos microeconómicos y macroeconómicos, también utilizamos entrevistas, datos estadísticos, información bibliográfica esto con el fin de poder ampliar nuestro conocimiento para realizar dicho estudio.

## Siglas

**INVUR:** INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA Y RURAL

**ONG'S:** ORGANIZACIONES NO GUBERNAMENTALES

**CADUR:** CAMARA DE URBANIZADORES

**AVSEN:** ALIANZA PARA LA VIVIENDA SOCIAL EN NICARAGUA

**NBI:** NECESIDAD BASICA INSASTISFECHA

**ONUR:** OFICINA NACIONAL DE URBANISMO

**E.A:** ENTIDADES AUXILIARES

**SIM:** SUBSIDIOS DE INGRESOS MODERADOS

**PNDH:** PLAN NACIONAL DE DESARROLLO HUMANO

**IMAE:** INDICE MENSUAL DE ACTIVIDAD ECONOMICA

**SINAPRED:** SISTEMA NACIONAL DE ATENSION, PREVENION Y MITIGACION DE DESASTRE.

## Capítulo II. Sector secundario construcción de viviendas en Managua

### 2.1 Reseña geográfica del departamento de Managua.

El municipio de Managua se ubica:

Al Norte: El lago Xolotlán o lago de Managua.

Al Sur: Con el municipio del cruceiro y los municipios de Ticuantepe y Nindirí.

Al Este: Con los municipios de Tipitapa.

Al Oeste: Con los municipios de ciudad Sandino y villa Carlos Fonseca.

Tiene una extensión de 270 Km (cuadrado) y 82.97 metros sobre el nivel del mar.

El clima en Managua es seco ya que se encuentra ubicado en el corredor seco. Presenta una precipitación promedio anual de 1,100 en la parte baja y 1,380 mm en la parte sur (límite con el cruceiro). Temperaturas promedio anuales entre 22 ° C en la parte alta de Managua y 32 ° C en la parte baja. Presenta dos temporadas - Temporada seca prolongada y temporada lluviosa que, en los últimos años dada la alta variabilidad climática, ha provocado serios problemas de inundación.

Posee tres reservas naturales:

Laguna de Tiscapa - ubicada a 2 km de la costa del lago Xolotlán. Siendo la más pequeña del país con 500 m de diámetro y una profundidad máxima que se estima en 50 m.

Laguna Asososca - con un diámetro de 1,200 m, y una profundidad de 95 metros.

Laguna de Nejapa - Tiene una superficie de 0.19 Km<sup>2</sup>, laguna cratérica que ocupa el fondo de una depresión alargada de 160m de profundidad formada como consecuencia de la actividad volcánica.

En Managua el sector de construcción comenzó a crecer a partir que en 1846 fue declarada ciudad, y luego en 1852 declarada capital creciendo rápidamente y desarrollándose como ciudad debido a diversos acontecimientos que han marcado

sus huellas en la estructura urbana, entre ellos: la introducción del café en 1858, la llegada del ferrocarril en 1883, la revolución liberal y el auge cafetalero, entre 1893 y 1909; el terremoto de 1931, el boom algodonero, y entre 1940 -1950 la fundación de la primera oficina Nacional de urbanismo está en 1954 y el terremoto de 1972.

Estas fechas marcaron el crecimiento económico del país en especial el desarrollo de la ciudad de Managua. Fue en 1954 que debido al crecimiento sin precedente que se daba en el área urbana de la nación y la situación desorganizada del abastecimiento de los servicios básicos, se ven el estado en ese momento en la necesidad de crear la oficina nacional de urbanismo ONUR. Esta funcionaria baja la dependencia del ministerio de fomento y obras públicas<sup>1</sup>.

Tomando en cuenta este fenómeno del terremoto del 1972, Managua fue uno de los lugares más afectados ya que como capital estaba totalmente destruida, cabe mencionar que uno de los proyectos más amplios de viviendas construido después del terremoto con fondos de la AID norteamericana fue el barrio "Las Américas", con 11 mil viviendas de madera, piso de tierra y sin servicios higiénicos.

Por otra parte, las viviendas que se levantaban en colonias de clase media o menos baja estas eran construidas por empresas privadas que a menudo encarecían en cuatro o ciento veces el valor real del terreno y de la casa, haciendo de estas maneras inalcanzables para la mayoría de la población la obtención de una vivienda. Por lo cual los bancos y los contratistas jugaban un papel esencial al definir ellos cual era que clase de casa era la que estaba al alcance de la clase social de esta manera a los pobres les quedaban pocas alternativas.<sup>2</sup>

Las familias con escasos recursos no tenían más opciones que acudir al asentamiento, estos no tenían las condiciones básicas como agua potable, energía eléctrica, por lo cual estas familias acudían a la contratación de pipas para que les pudieran llevar el vital líquido, y otra de las opciones era también el alquilar cuarto

---

<sup>1</sup> Oficina nacional de urbanismos "ley creadora de la oficina nacional de urbanismo", en plan regulador para Managua 1954.

<sup>2</sup> Invur.gob.ni

en cuarterías los cuales los costos de estos eran altos y de igual manera no contaban con los servicios básicos.

En 1998 nuevamente Nicaragua atraviesa una situación de desastre con el nuevo fenómeno natural, el huracán MITCH ya que este fenómeno dejó a su paso destrucción al paso en Nicaragua fue uno de los países en América Latina al verse afectado por este huracán quedando Nicaragua como el segundo país más pobre de América Latina con niveles de pobreza del 50% de su población total y del 75% de la población rural, analfabetismo del 71%, tasa de desempleo del 14% y subempleo del 35% y con ingresos per cápita de apenas U\$437.00 anuales.

Siendo este uno de los fenómenos naturales al igual que el terremoto del 1972 los cuales han causado grandes desastres en nuestro país y afectado directamente la capital haciendo que la economía debido a esto desastres se mantenga en recesión, por ende, no obstaculizando el crecimiento económico y aún más incrementando los déficits habitacionales ya existentes en nuestro país.<sup>3</sup>

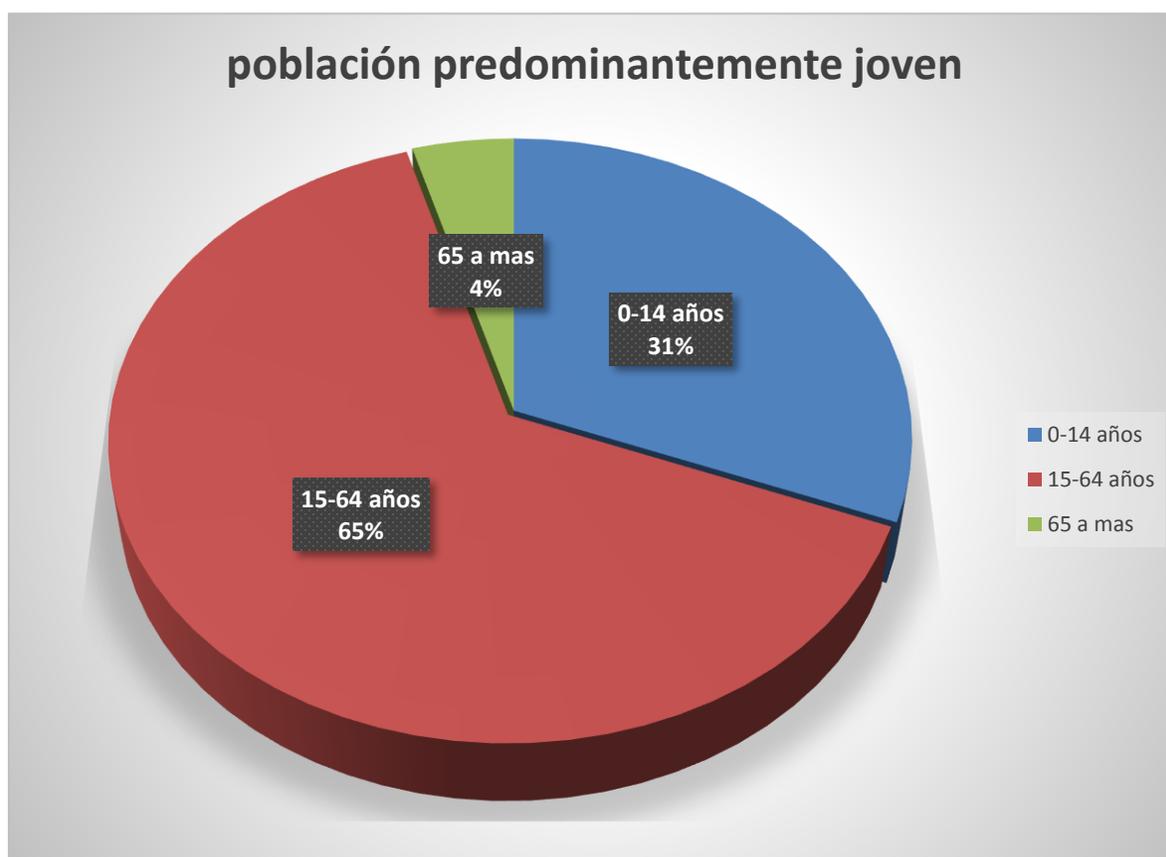
---

<sup>3</sup> <http://reliefweb.int/report/nicaragua/nicaragua-hurac%C3%A1n-mitch-da%C3%B1os-costos-acciones-de-rehabilitaci%C3%B3n-del-gobierno>.

## 2.2 Indicadores Socioeconómicos del municipio de Managua.

Población estimada de 1, 559,948 habitantes - 47% son hombres y el 53% mujeres. 99.20% habitan en zonas urbanas y el 0.80% en áreas rurales. Es una ciudad eminentemente urbana y en rápido crecimiento. Con una población predominantemente joven, con una edad media de 26.5 años. El 64.6% de la población está entre 15 a 64 años. El 30.9% de la población equivale a niños de 0 a 14 años y el 4.5% son personas de 65 a más años.

Con una densidad 5,558 habitantes x km<sup>2</sup> (Densidad poblacional) 1% - Tasa de crecimiento poblacional 2005 – 2010, 2.4 hijos(a) x mujer. Tasa global de fecundidad 34 niños(a) x mujer - Relación niños y mujeres en edad fértil 1.7% tasa de analfabetismo<sup>4</sup>



Elaboración propia fuente IV congreso de viviendas en Nicaragua.

13. IV congreso de vivienda en Nicaragua.

### 2.3 Situación de la vivienda en el departamento de Managua

La pobreza en Nicaragua.

“La gente pobre vive sin las libertades fundamentales de acción y elección que tienen otros...”

Las dimensiones de la pobreza son tan amplias como la falta de adecuados alimentos, vestido, vivienda, salud y educación. La pobreza medida por las necesidades básicas insatisfechas (NBI) mide directamente la pobreza de los hogares a partir de las carencias que sufren para llevar una vida digna. En Nicaragua esta medición se basa teniendo en cuenta:

Los materiales de la vivienda, el hacinamiento, la disponibilidad de agua potable y de servicios sanitarios, el número de personas dependientes por persona con trabajo remunerado, la asistencia a la escuela de niños/as entre 7 y 14 años. Se consideran hogares pobres aquellos que presentan al menos una de esas necesidades básicas insatisfechas y son extremadamente pobres los que presentan dos o más carencias. Así la pobreza en 1998 alcanzaba al 72.6% de los hogares nicaragüenses, el 66.8% de los hogares urbanos y el 80.2% de los hogares rurales. La incidencia de la pobreza varía también entre las regiones del país. Comparando las mediciones de las NBI para los años 1993 y 1998, se observa alguna reducción de la pobreza en la zona Central, en la zona urbana de la costa Caribe y en Managua. Se observa también un agravamiento de la situación de la pobreza en las zonas rurales de la Costa Atlántica, caracterizadas por tener un mayor porcentaje de población indígena y rural.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Fuente: El desarrollo Humano en Nicaragua, 2000.PNUD

Pobreza por región y zona según el método NBI. % hogares pobres							
	Managua	Pacífico		Central		Atlántico	
Año		Urbano	Rural	Urbano	Rural	Urbano	Rural
1993	65.2	70.7	79.9	73.8	90.6	95.8	89.5
1998	58.9	70.4	79.7	67.7	83.6	88	92.1

Elaboración propia. Fuente: El desarrollo Humano en Nicaragua, 2000.PNUD

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 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.

## 2.4 Déficit de viviendas en los diferentes niveles socioeconómicos en el departamento de Managua.

El déficit habitacional en Nicaragua no tiene freno. En la actualidad faltan unas 957,000 casas y cada año la demanda crece en 20,000 unidades, de las que el sector privado y el público solo cubren el 50%, de acuerdo con la Cámara de Urbanizadores, CADUR. Existe un déficit habitacional acumulado al 2007 de 957,000 viviendas.<sup>6</sup>

Entre el sector privado y público solamente se construyen alrededor de 10,000 viviendas cada año, lo que resulta insuficiente para atender la demanda. Las 20,000 viviendas que corresponden a la demanda agregada anual son resultado de la conformación de nuevos núcleos familiares. Aún no estamos al nivel que debemos estar construyendo anualmente, es decir de lo que necesita el país, y no estamos tomando en cuenta el déficit que todavía está intocable".<sup>7</sup>

Este déficit afecta a las familias pobres o extrema pobreza ya que de acuerdo a su nivel de ingreso no pueden adquirir una vivienda y menos realizarle mejoras al lugar en el que habitan, esto debido al bajo ingreso que estas familias perciben con sus ingresos mensuales de C\$ 3000 para consumo, accediendo solo al 38% de la canasta básica oficial por tal razón casi el 50% de los nicaragüenses no pueden optar a una casa nuevo ni reparar la que ya poseen.

Por tal razón ante esta situación es que INVUR trabaja con ONGs (Fosovi) esto con el fin de financiamiento a través del presupuesto de la república y fondos provenientes del BID, promoviendo de esta manera la construcción de viviendas sociales que no midan más de 60 m<sup>2</sup> y que su costo no exceda U\$\$ 10,000. Por medio del fondo se entregan dos tipos de subsidios: los subsidios de ingresos moderados (SIM) de U\$\$1.300 para viviendas nuevas y U\$\$ 600 para el mejoramiento de viviendas; los subsidios de ingresos bajos (SIB), de U\$\$1.850 para viviendas nuevas y U\$\$ 600 para el mejoramiento.

---

<sup>6</sup> Fuente: El INVUR, BCN, Cadur.

<sup>7</sup> Ricardo Meléndez Presidente de Cadur.

Estos subsidios el INVUR los entrega a Entidades Auxiliares (E.A), integradas por ONG'S especializadas en viviendas, municipales y financieras. Son estas E. A's las encargadas de decir el beneficiario y de construir las viviendas. Tomando en cuenta siempre el papel importante que cumple el FOSOVI ya que, si no fuese por la reducción de costos que el fondo permite, no podrían construir las 2,500 casas anuales.

Sin embargo, los recursos del fondo son pocos para resolver el déficit de viviendas, ya que solo se construyen 2,500 viviendas con los fondos del subsidio y de ONG's. según el Plan Nacional de la vivienda del 2005, para resolver este déficit de vivienda de forma asistencialista se necesitarían U\$\$ 1,340 millones y dado que entre el gobierno y ONG's se invierten por año U\$\$15 millones, por tal razón el problema se solucionaría a largo plazo por lo que el gobierno propone mediante su Plan es por lo menos ir apaliando el déficit que crece anualmente.<sup>8</sup>

El año pasado, CADUR, a través de sus diferentes socios, apenas logró colocar unas 3,500 viviendas. Para este año se proyectan vender 500 casas más, es decir unas 4,000.

Para el 2005 se calculaba que había un rezago de 400,000 viviendas. A partir del 2010 el déficit sobrepasaba el medio millón de casas, y siguió incrementándose hasta alcanzar los niveles actuales.

Para satisfacer esa demanda se necesita construir 647,805 casas nuevas, según datos del sector. Adicionalmente, urge mejorar 309,176 viviendas que están en mal estado. Para atacar el problema, entre 2007 y 2011 se construyeron en el país 38,347 viviendas. De estas 19,526 fueron edificadas por el gobierno; 11,215 por las alcaldías, y 7,606 por el sector privado, según datos del Instituto de la Vivienda Urbana, INVUR.

Hasta el 2016 se proyecta la construcción de 77,854 residencias que serán levantadas entre el sector público y el privado. Los US\$45 millones de los fondos que el Instituto Nicaragüense del Seguro Social, INSS, inyectó al Sistema Financiero

---

<sup>8</sup> <http://www.elobservadoreconomico.com/articulo/576>

para otorgar créditos hipotecarios, crearon un efecto positivo para dinamizar el sector, sin embargo, estos ya se agotaron.

El capital sirvió para cubrir un techo de 4,800 casas de interés social, según lo dispuesto en su momento por el mandatario.

“El efecto positivo de dinamizar el sector ya lo hicieron, estamos con fondos de los bancos, pero si te das cuenta el movimiento de colocación de viviendas no se ha alterado, los proyectos se siguen vendiendo”<sup>9</sup>

Debido a eso, los urbanizadores no están atendiendo las construcciones de interés social, y desde hace meses están en pláticas con el gobierno para buscar una alternativa al problema.

Desde CADUR están pidiendo una reforma a la Ley Especial 677, para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social, aprobada en 2009, que impulsó la construcción y venta de casas de interés social.

La ley dispone de una serie de beneficios fiscales a viviendas con un valor máximo de US\$20,000. Los urbanizadores piden que el techo se extienda hasta los US\$30,000. El 70% de las casas que están ofreciendo a través de los proyectos, en estos momentos tienen costos menores a los US\$50,000.

“Nosotros podemos, aun subiendo el precio de las casas, aumentar la construcción, para que los subsidios lleguen a más sectores de la población, que no se limite a viviendas de interés social, que ese subsidio le llegue a familias que ganan US\$600, US\$700, no solamente US\$500”.<sup>10</sup>

Solo en 2013 el Sistema Financiero local colocó US\$420 millones en créditos hipotecarios, lo que significó un crecimiento de 15% respecto al 2012, señaló Alberto Atha, directivo de la Cámara de Urbanizadores de Nicaragua, CADUR.

---

<sup>9</sup> Ricardo Meléndez Presidente de Cadur DIARIO LA PRENSA

<sup>10</sup> Presidente de Cadur Ricardo Meléndez.

Para el 2014, según Atha, esperan que el crédito hipotecario tenga un crecimiento de 17%. *"Nosotros necesitamos construir 7,000 casas al año o 10,000 solo el sector privado, y apenas estamos en 4,000"*.

### **Capítulo III. Políticas dirigidas al sector construcción de viviendas.**

Este capítulo aborda aspectos relacionados con proyectos y programas de inversión pública y privada que se han llevado a cabo para lograr las metas de crear condiciones, para que los diferentes actores que participan en el sector realicen en forma coherente las acciones necesarias, con el fin de lograr un sector de vivienda más favorecido, más eficiente en pro al desarrollo sostenible, para que fundamentalmente los nicaragüenses tengan acceso a una vivienda adecuada.

Por tal razón el gobierno ante estas necesidades de los diferentes sectores socio-económicos distribuye sus recursos instando a resolver los problemas existentes de la población más vulnerable, utilizando instrumentos que les permita reducir el problema del déficit habitacional, ya que es de gran importancia disminuir este déficit para la población en su conjunto.

El estado ante a estas necesidades promueve, desarrolla y ejecuta proyectos en sus diferentes niveles, tanto políticos, administrativos y territoriales. Los proyectos dirigidos a resolver problemas o satisfacer necesidades sociales de las comunidades.<sup>11</sup> Debido a esto, es que los programas o proyectos están orientados a mejorar y ampliar las condiciones de habitabilidad ya que la demanda es urgente por que los recursos disponibles con que cuenta cada persona son superiores, lo cual hace que se agraven cada vez más su situación.

Es por tal razón la importancia de estos proyectos ya que mediante estos se expresan la necesidad gravosa de la población, dentro de la planificación específica del sector construcción de vivienda que realiza esta institución las políticas de viviendas son el instrumento que sienta las pautas a las instituciones involucradas en dicho sector, para que identifique, formulen y evalúen proyectos habitacionales. Estas políticas se enmarcan en la estrategia de desarrollo del país y en las políticas

---

<sup>11</sup> SETE Programas de inversión pública .[www.etsav.upc.es/cyted/reunionhtm](http://www.etsav.upc.es/cyted/reunionhtm).

de inversión pública.<sup>12</sup> Que han dado paso a reducir el problema a pesar de ser una tarea lenta, permitiendo superar paulatinamente las carencias acumuladas, a través de una efectiva focalización y distribución de los recursos que el estado asigne al sector.

### **3.2 Normativa de la construcción de vivienda**

Las políticas de vivienda deberán estar orientadas a facilitar las condiciones para adquirir una vivienda digna o social a los ciudadanos que no dispongan de una casa, todo con el fin de ejercer su derecho constitucional de acceso a la vivienda procurando en todo momento el respeto y promoción del tipo de vivienda que se ajuste a las tradiciones y características culturales de cada región del país.

Actualmente podemos decir que la construcción de viviendas en Nicaragua se ha convertido en una prioridad, para el gobierno de Nicaragua, pero algunos expertos consideran que mientras no se instale un proyecto permanente que contrarreste el déficit habitacional en el país, este siempre será un tema pendiente, actualmente Nicaragua tiene un déficit de 475,000 viviendas, de acuerdo a la cantidad de la población y a los grupos sociales.

Por tal razón cabe mencionar que la obtención de estas viviendas está de acuerdo al nivel de vida según consumo promedio mensual en no pobres, pobres y pobres extremos, en base a estos datos se puede estimar que los hogares pobres apenas logran ingresos de C\$3000 mensuales para consumo, accediendo solo al 38% de la canasta básica oficial. Por lo tanto, casi el 50% de la población nicaragüense no pueden optar a una casa nueva y muchas veces no pueden reparar la que ya poseen.

Así de esta manera que no todos los sectores económicos pueden tener acceso a una casa ya que se puede observar que de las 2500 vivienda construidas por las urbanizadoras el 50% solo van dirigidas el 5.8% a la población con ingresos mensuales mayores a U\$700, y con ayuda el 13% a personas con ingresos entre

---

<sup>12</sup> Banco Central de Nicaragua, informe final de investigación en cabeceras y municipios, Managua Nicaragua 2009

U\$\$ 350 y U\$\$700. Excluyendo de esta manera al sector pobre ya que estas familias no tienen el poder de adquisitivo de estas viviendas.

Interviniendo así las ONG'S, ALCALDIA y ESTADO construyendo alrededor de 2500 casa al año esto casa se consideran de interés social y están dirigidas a familias en pobreza o extrema pobreza que no pueden acceder a créditos.<sup>13</sup>

Estas con el fin de amortiguar un poco el déficit habitacional ya existente y también dando una solución a las necesidades de las familias que no cuentan con los ingresos para optar a la adquisición de una vivienda, existen también programas para familias.

De tal manera que se ha realizado programas y políticas para el beneficio de la sociedad tales como:

- ❖ El Decreto Ejecutivo No. 50-2009. Reglamento de la Ley No. 677
  
- ❖ La Ley No. 851. Ley Anual del Presupuesto General de la República de Nicaragua. 2014
  
- ❖ El Plan Nacional de Desarrollo Humano. 2012-2016
- ❖ La Ley No. 428. Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural
- ❖ La Ley No. 457. Ley de Funcionamiento, Normativa y Procedimientos del Fondo Social de Vivienda;
- ❖ El Decreto No. 73-2002. Reglamento de la Ley No. 428, Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural;
- ❖ El Programa Económico Financiero (PEF) 2013-2016

De tal manera que contamos en el país con un campo de oportunidades, para el acceso a la construcción de viviendas en general, a la vivienda de interés social con equidad de género a las familias que se encuentran en un estado de mayor desigualdad económico-social.

---

<sup>13</sup> <http://www.elobservadoreconomico.com/articulo/576>

### 3.3 Proyectos habitacionales públicos.

En Nicaragua existen más de 54 proyectos residenciales con amplios beneficios, las familias nicaragüenses pueden aplicar a una casa nueva con varias opciones y disponer de un subsidio otorgado por INVUR, y recibir un financiamiento de hasta 25 años de plazo para garantizar que muchas familias puedan optar a un crédito de vivienda en Nicaragua.

#### Subsidio

El subsidio a la tasa de interés es el porcentaje aplicado sobre la tasa de interés de un préstamo hipotecario de vivienda de interés social solicitado por un ciudadano nicaragüense a una institución financiera regulada, de esta manera el Gobierno asume por un periodo de 10 años, conforme lo establecido en la ley 677, su reglamento y Norma administrativa aprobada para dicho fin. Esta solicitud de subsidio es a través de instituciones financieras y la tasa de interés de subsidio se aprobará en dependencia del monto del crédito a la familia y se registrará de la siguiente manera:

#### Tasa de interés INSS

Monto del préstamo \$	Tasa %
Menor a 12350	3.50%
12,351 hasta 14,250	3.00%
14,251 hasta 32,000	2.50%

- ❖ Elaboración propia. En base a la Ley No. 457. Ley de Funcionamiento, Normativa y Procedimientos del Fondo Social de Vivienda.

Por tal razón los beneficios que ofrece el subsidio a las familias nicaragüenses es de gran beneficio ya que pueden optar a casas que oscilan un techo entre los 20,000 y 32,000 dólares siendo esta una opción para las familias de bajos recursos, siendo

estas viviendas las más solicitadas en los diferentes proyectos urbanísticos que se ofrecen.

Los proyectos de vivienda de interés social en Nicaragua, desarrollados a través del programa de interés social que desarrolla el Instituto de Acción social Juan XXIII ha venido a contribuir al desarrollo de viviendas dignas en Nicaragua, el programa tiene presencia en los 55 municipios del país.

Esto se hicieron con el fin de incentivar a las familias nicaragüenses para obtener su propia vivienda, mostrándoles programas en los cuales pueden adquirir una casa, adecuándose a la necesidad de sus ingresos ya que el mayor requisito es poseer un terreno y contar con trabajo activo y las viviendas empiezan desde los \$10790.00 dólares con cuotas mensuales de \$107.00 dólares, siendo este un sistema que ha creado un gran impacto en las familias que rentan por años casas ya que ahora es más fácil obtener este beneficio de viviendas de interés social.

Los requisitos para optar para una vivienda de interés social:

### **Personas asalariadas**

Copia de cedula de identidad

Constancia Salarial actualizada

Colilla del INSS O Comprobante de Ingresos

Copia de últimos estados de créditos vigentes

### **Personas con Negocio Propio**

Certificación de ingresos emitida por un Contador Público Autorizado

Copia de Matricula del negocio de la Alcaldía

Copia de declaración IR

Copia de Cedula Ruc.

## Documentación Legal de la Propiedad

Copia del Título de propiedad inscrito

Historial registral de la propiedad

Solvencia de Municipal

Libertad de Gravamen

Importante: Requisitos es que las familias no posean viviendas, así como estén alquilando y posean un trabajo fijo y cuentan con un terreno que este legalmente registrado.

También ofrecen dos programas de casas de interés social para las zonas rurales y urbanas las cuales son:

Vivienda y comunidad, este está dirigido a las familias de ingresos bajos convocadas a participar en un proyecto de vivienda el cual se implementa generalmente en comunidades rurales y semiurbanas del municipio vulnerable del país en las zonas rurales con ingresos menores a los \$250 dólares.

Vivienda y familia: esta dirigidas a las familias que tengan ingresos medios bajos que habitan en zonas urbanas o semiurbanas de los departamentos de Managua, Masaya, granada, Carazo y Chinandega. Menores a los \$600 dólares y que estén en las zonas urbanas y cuentan con trabajo fijo.

Socios y aliados con la Asociación Roncalli (Instituto de Acción Social Juan XXIII)

Agencias de Cooperación al Desarrollo: Quixote Center, Fundación Interamericana, IAF;

Entidades financieras nacionales

Alcaldías e instituciones de Gobierno

Red Nacional de Viviendas y Asentamientos Humanos

Alianza Para la Vivienda Social en Nicaragua, AVSEN<sup>14</sup>

Otro proyecto urbanístico de casas de bajo costo son las que está construyendo la urbanizadora Valle Verde este se encuentra ubicada en el kilómetro 14.5 de la carretera norte, la cual tendrá 1500 viviendas cuenta con un área de 35 manzanas. Esta contará con toda su infraestructura, como calles, avenidas, andenes, alumbrado público, agua potable, aguas negras, y áreas verdes.

Las viviendas serán construidas con el sistema constructivo conocido como concreto monolítico. Este proyecto pretende construir viviendas desde los 37.7 m<sup>2</sup> a 42 m<sup>2</sup>, los precios de estas viviendas se ubican entre los \$19,000 y \$27,000, las cuales se podrán pagar en un plazo de 25 años, con cuotas de \$144 y \$155 estas según el modelo de la vivienda. Lo cual este proyecto está abriendo un nuevo polo de desarrollo habitacional en Managua. Actualmente se consideran polos de desarrollo, carretera a Masaya y carretera viaja a León, de esta manera los urbanizadores siguen comprometidos con el país y con la población especialmente de bajos recursos que necesitan vivienda ya que se estima que en Nicaragua hay un déficit de más de 950,000 viviendas de las cuales más de 348,000 corresponden a viviendas nuevas.<sup>15</sup>

A continuación, le detallamos una lista de los proyectos urbanísticos que llevan a cabo construcción de viviendas para la sociedad nicaragüense.

---

<sup>14</sup> [www.juanxxiii.org.ni/](http://www.juanxxiii.org.ni/)

<sup>15</sup> <http://www.elnuevodiario.com.ni/economia/403936-1-500-nuevas-viviendas-se-construiran-carretera-no/>

Residenciales Carretera Nueva León.

Ciudad El Doral, Vistas del Momotombo, Valle Sandino, Reparto Xilola, Praderas de Sandino, Residencial San Andrés, Residencial San Miguel, Residencial San Francisco, Valle Santa Rosa, Alto de Las Brisas, Residencial Guardabarranco, Residencial Alto de Motas tepe.

Residenciales Carretera a Masaya

Villas Lindora, Monte Clara, Residencial Versalles, Monte Cielo, Mayales, Sierras Doradas, Alameda, Estancia de Santo Domingo, Altos de Veracruz, Montecristi, Xochitlan, Ermita de Esquipulas, Villas Italianas, Altos de Santo Domingo, Las Cumbres, Viejo Santo Domingo, Casa Blanca, Bosques de Capistrano.

Residenciales Carretera Norte Managua.

Villas Lindora, Monte Clara, Residencial Versalles, Monte Cielo, Mayales, Sierras Doradas, Alameda, Estancia de Santo Domingo, Altos de Veracruz, Montecristi, Xochitlan, Ermita de Esquipulas, Villas Italianas, Altos de Santo Domingo, Las Cumbres, Viejo Santo Domingo, Casa Blanca, Bosques de Capistrano.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> <http://www.proyectosnicaragua.com/2016/12/nombre-de-residenciales-en-managua.html>

### 3.4 Proyectos habitacionales privados.

En la última década los proyectos urbanísticos en Nicaragua han alcanzado un importante auge en respuesta a la gran demanda de la población por adquirir una vivienda que puedan pagar a plazo de hasta 20 años, un negocio bancario que se convierte también en una oportunidad para personas con recursos de pago, que insiste en que ahora podrá cumplir su sueño, de obtener una vivienda propia.

Las zonas de mayor demanda en Managua se encuentran en carretera Masaya para el sector medio-alto, carretera norte y Ciudad Sandino para medios bajos y; carretera sur para sectores altos. CADUR está proponiendo la construcción en la Vieja Managua por la cantidad de lotes vacíos que existen, sin embargo, se debe estudiar las probabilidades de riesgos frente a otro terremoto.

Estas personas cuentan capacidad de pagos por lo cual optan por casa con un valor de hasta 450,000\$ ubicándose estos en zonas residenciales privilegiadas y muy cotizada debido a que ofrecen infraestructura de primera calidad. Por lo cual esta parte de la de la sociedad que son la minoría no clasificando para beneficiarse con el subsidio, ya que las cuotas van desde los 260\$, hasta \$495 esto en dependencia del tamaño del terreno y modelo de la vivienda.

El déficit habitacional que existe en el país es de aproximadamente unas 600 mil viviendas, según la Cámara de Urbanizadores (Cadur). Existen complejos habitacionales privados y de interés social en diferentes sectores de Managua, pero a tan solo 13 kilómetros de la capital, en el municipio de Ciudad Sandino, hay una concentración de diez urbanizaciones y la Alcaldía cuenta con al menos 35 solicitudes para hacer nuevas residenciales.

### 3.5 Resultado de los proyectos

El déficit habitacional que existe en el departamento de Managua es de 80,000 según datos de la municipalidad, y si bien existen proyectos que ejecutan el instituto de la vivienda urbana y rural (INVUR), estos no suplen la demanda en su totalidad, según la Cámara de Urbanizadores (Cadur). Existen complejos habitacionales privados y de interés social en diferentes sectores de Managua,

En Nicaragua en la última década se notado un incremento, aunque a paso lento en la adquisición de viviendas. A pesar que se han mejorado las reformas en las políticas de viviendas, las cuales han sido de gran beneficio para las familias nicaragüenses de medio, bajos recursos para la compra de una vivienda digna.

Estas familias cuentan con programas de interés social tal como el que ofrece el gobierno a casas con montos entre los \$20,000 y los 32,000\$ las cuales estas cuentan con el beneficio del 2.5 % de la tasa de interés de estas viviendas, siendo estas las más demandadas por el sector medio, bajo de la sociedad nicaragüense disminuyendo un poco el elevado déficit habitacional que cuenta en Nicaragua.

También cuentan con programas estos van dirigidos a familias con ingreso menores a los 8,000 córdobas los cuales no pueden optar para la compra de una vivienda, pero si, para aplicar a los programas de mejor sus casas humildes, mejorando de esta manera la calidad de vida de estas familias.

(PNDH) 2012-2016: ejecutar la política de vivienda a través de un modelo de responsabilidad compartida entre: Gobierno, Alcaldías, Organizaciones no gubernamentales, sector privado, financiero, urbanizadores, trabajadores y cooperación internacional” para apoyar a las familias de ingresos bajos y medios:

1. Programa Casas para el Pueblo, construcción y mejoramiento: 77,854 viviendas a nivel nacional en el período.

2. Facilitar el acceso a un crédito hipotecario a largo plazo, intereses justos y cuotas acordes a su capacidad de pago, mediante el otorgamiento de subsidios directos para la construcción y/o mejoramiento de viviendas.

3. Programa un Techo Digno para familias de bajos ingresos: 750.000 nuevas familias.

Podemos decir que el déficit habitacional aún sigue en crecimiento, pero también con estos programas, proyectos tanto públicos como privado y con la ayuda de organizaciones no gubernamentales se está creando nuevas políticas para que familias de bajos recursos puedan tener acceso a una de estas viviendas y así disminuir a paso lento pero seguro este alto déficit de viviendas.

## **Capítulo IV. Financiamiento para la construcción de viviendas.**

### **4.1 Características del Financiamiento**

Es necesario evaluar cuáles son las distintas fuentes de financiamientos a las que pueden recurrir las empresas dedicadas a la Construcción de Viviendas y si estas permiten fortalecer su flujo de efectivo, que garantice el éxito de su actividad.

La construcción de viviendas, desde el punto de vista de los inversores privados, se caracteriza respecto de la mayoría de las otras industrias en que el éxito o el fracaso de un determinado desarrollo inmobiliario nacen y muere con la construcción y venta del emprendimiento mismo.

Los nicaragüenses tenemos derecho a una vivienda digna, cómoda y segura que garantice la privacidad familiar, el estado promoverá la realización de este derecho por lo que es deber del gobierno o estado formar parte de esta iniciativa.

Realmente se debe garantizar el patrimonio familiar, el cual es inembargable y exento de toda carga pública.

Según datos del Banco Central, e índice mensual de actividad Económica, (IMAE), muestra que el último mes del 2008 el sector tuvo una caída del 1,7% en Diciembre del 3.8%, en Enero del 2009 del 4,7% en Febrero, 7,2% en Marzo, 11,5% en Abril y en Mayo 13,9% originada principalmente por el comportamiento de los precios de materiales de Construcción, luego por la profundización de la crisis mundial y la crisis política que había generado incertidumbre, lo cual había reducido las fuentes de financiamiento hacia este sector.

La Construcción de vivienda deberá estar orientada a facilitar las condiciones para adquirir una vivienda digna o social a los ciudadanos que no dispongan de una casa, todo con el fin de ejercer su derecho constitucional de acceso a la vivienda.

El fomento y construcción de proyectos deberá de adecuarse en virtud del desarrollo de un plan nacional de viviendas y la política diseñada para tal efecto, así como la

atención y mitigación de desastres en función de los intereses de la sociedad. Las Urbanizadoras deben cumplir y adaptarse a las políticas dirigidas por el gobierno.

Algo muy importante lo cual fue expresado por algunos dueños de Empresas Constructoras que me indicaron que realmente el poder adquirir financiamiento para comenzar un proyecto de tal magnitud como son las construcciones de viviendas, Dice: Si no tenemos dinero, pensamos que no podemos iniciar un negocio, así funcionan las cosas en nuestro país, toda empresa o negocio ha necesitado dinero para empezar y desarrollarse, Las personas que cuentan con dinero o propiedades que pueden convertir en dinero pueden empezar un negocio las que no tienen algo o casi nada, no pueden. Ningún banco o institución de micro finanzas va a prestarle dinero a usted para empezar un negocio, a menos que usted le ofrezca garantías en propiedades que valen mucho más del valor del préstamo, Algunas organizaciones financieras ni siquiera aceptan una solicitud de préstamo para negocios que tienen menos de un año de haber estado en operación.

En el caso de la constructora DIARCO, Logro comenzar sus operaciones por medio de financiamiento de una persona, que tenía dinero inmovilizado el cual fue presentado por uno de los mismos socios, ellos le llaman a esta persona un “ANGEL”, ya que igual tenían que dejar dinero en garantía a la empresa contratante congelado como en el caso de las LICITACIONES.

Otra manera muy buena también es formando parte de los diferentes programas y proyectos donde

A las Urbanizadoras estas para formar parte de los diferentes programas que existen de Construcción de Viviendas se les pide que tienen que cumplir los diferentes requisitos:

- 1- Escritura de Constitución
- 2- Copia de Cedula
- 3- Copia de poder de Administración
- 4- Copia del Ruc de la empresa
- 5- 2 Cartas de Referencia de Socios Activos

## 6- Llenar los formularios de Inscripción (Proyectos Urbanísticos).

Más el formulario de Inscripción (Empresas proveedoras de materiales de Construcción), Estos son los requisitos que los diferentes proyectos Urbanísticos deben cumplir para poder formar parte.

Estos Formularios se mencionan los Miembros Urbanizador, Miembro Proveedor y los miembros Honorarios, más los nombres de todos los accionistas que forman parte de la Urbanizadora.

El diseño y actuaciones de los diversos programas y sub programas para el fomento del desarrollo de proyectos habitacionales deberán de ejecutarse dentro del ámbito de la prevención, mitigación, atención, rehabilitación y reconstrucción, las que deben ser consideradas dentro del ámbito del orden.

La Clasificación de la generación de programas y sub-programas por parte de las instituciones públicas o privadas involucradas, sean estas personas naturales o jurídicas involucradas en la ejecución de proyectos habitacionales, deberán cumplir con las recomendaciones que al respecto emita el sistema Nacional de Atención, Prevención y Mitigación de desastres SINAPRED; Caso contrario, estas<sup>17</sup>

Personas deberán de asumir las responsabilidades administrativas, civiles o penales a que diere lugar su incumplimiento.

El gobierno realiza un esfuerzo para aumentar la Construcción de Viviendas, esto igual con fondos del Instituto Nicaragüense de Seguridad Social, ya que se destina una inversión equivalente de \$ 45 millones de dólares para un programa de crédito Justo para la construcción de Viviendas.

Otro proveedor de financiamiento que brinda capital de inversión son las instituciones de micro-crédito y algunas cooperativas de ahorro y crédito o bien las financieras las cuales presentan una variedad de alternativas a las constructoras.

---

<sup>17</sup> Ley especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la vivienda de Interés Social.

Son muchas las Instituciones que ofrecen Financiamiento a las Constructoras, las cuales ofrecen diferentes servicios, y beneficios entre estas tenemos a los bancos y las Financieras como son BAC, BANPRO, BDF, Y BANCENTRO y entre unas de las financieras tenemos a FINARCA, FINCA y FAMA.

En el caso de los programas que van dirigidos a la ejecución de viviendas cuentan con fondos provenientes de fuentes Internacionales. <sup>18</sup>

En el tema siguiente abordaremos los tipos de financiamientos para los Constructoras tanto Privado, como Estatal.

---

<sup>18</sup> La Prensa/Economía, Entrevista Ricardo Melendez.

#### 4.2 Tipos de financiamientos: Estado.

Por parte del sector Estado los tipos de financiamientos o los diferentes programas de financiamientos para construcción de viviendas tenemos:

En el año 2009 la Asamblea Nacional aprobó en marzo la ley especial para el fomento de la construcción de viviendas de Interés social la cual entro en vigencia en septiembre del 2009, y que se considera ayudaría a mitigar el déficit habitacional, que para ese periodo era de medio millón de viviendas.

Se pretendía que con esta ley se disminuirán los trámites burocráticos para los urbanizadores y permitiría por ende la dinamización del sector construcción, que en los últimos meses de este periodo había presentado una fuerte desaceleración sectorial.

Con esto se promueve la construcción de viviendas sociales, cuyos costos sean menores a los U\$ 20,000.00 tanto para el área urbana como rural, siendo la autoridad responsable de su cumplimiento el Instituto de Vivienda Urbana y Rural (INVUR).

Una vivienda de Interés Social, es aquella construcción habitacional con un mínimo de espacio habitable de 36 metros cuadrados y un máximo de hasta 60 metros cuadrados, con servicios básicos cuyo valor de construcción no exceda de veinte mil dólares y es de carácter inembargable.

El estado contempla subsidios para viviendas menores a los U\$ 20,000.00 Dólares y la creación del fondo de hipotecas aseguradas, lo que les facilitara a las familias nicaragüenses de escasos recursos contar con un crédito hipotecario.

De igual manera se creó una ventanilla única, para gestionar los permisos de construcción, lo que permite que los proyectos y permisos de construcción estén aprobados en un tiempo no mayor de tres meses.

En el caso de las viviendas de interés social, actualmente solamente cuenta con fondos del INSS, por U\$ 30, 000,000.00 Millones de dólares para viviendas sociales sin embargo este monto era insuficiente para reactivar totalmente el sector construcción ya que para eso se estima que realmente se requiere alrededor de U\$ 150, millones de dólares.

Los bancos de igual manera canalizan fondos externos y propios para la construcción de viviendas sociales y viviendas no sociales, entre los 10 y 20 millones de dólares.

En cuanto a las Financieras tenemos a FINARCA: ella ofrece financiamiento tanto a pequeñas como a grandes Constructoras están que no son sujetas de crédito por la banca privada, y el segundo enfocado a la adquisición de Viviendas.

En el caso de los programas que van dirigidos a la ejecución de viviendas cuentan con fondos provenientes de fuentes Internacionales. <sup>19</sup>

Estos manejan un programa de arrendamiento financiero que va dirigido a Constructoras, en el caso de equipos de Construcción, este servicio es una alternativa mediante la cual una sociedad financiera adquiere por orden de un cliente, un bien o una serie de bienes y los entrega al arrendatario para su uso y goce a cambio de un canon de arrendamiento. Al vencerse el contrato el arrendatario puede adquirir el bien por medio de una opción de compra establecida desde el inicio en el contrato.

En el caso de FINARCA, las constructoras tienen la oportunidad de pagar cuotas adaptadas a su flujo de caja. Es decir, si una Constructora tiene altibajos en sus ingresos, así serán sus cuotas de arrendamiento, es decir ellos acomodan las cuotas de acuerdo a sus actividades.

El arrendamiento financiero (Leasing) es un mecanismo bastante creativo y alternativo al financiamiento convencional. Tiene algunas ventajas sobre el

---

<sup>19</sup> La Prensa/Economía, Entrevista Ricardo Melendez.

financiamiento ordinario, como la posibilidad de registrar los cánones de arrendamiento como gastos cien por ciento deducibles de impuestos sobre la renta.

En cuanto al sector Bancario estos en sus requisitos les piden a las empresas para poder financiar sus proyectos una garantía real.

Adjuntamos los requisitos en el caso del BAC:

- Documentación legal de la Empresa (escritura, ruc, matricula, inscripción como comerciante, poder y certificación)
- Se le pide una garantía real (propiedad o vehículo año 2014-2016)
- Copia del título de dominio de la propiedad que dejen en garantía
- Antecedentes registrales con 38 años atrás actualizados.
- Libertada de gravamen

Una vez obtenido los resultados del área legal del banco se procede con el avalúo y la información financiera de la Empresa:

1. Llenar formato de solicitud de crédito.
2. Cédula de identidad.
3. Estados financieros de la Empresa
4. Estados de cuentas bancarias de los 3 últimos meses de los otros bancos.
5. Presentar última declaración de impuestos.

Estos pasan por un comité, que valora toda la documentación presentada (área de crédito corporativo), donde también se revisa el record crediticio del representante legal esto por medio de la junta directiva.<sup>20</sup>

La mayoría de las constructoras trabajan por medio de los Bancos, estos son sus intermediarios en el financiamiento de Construcción de Viviendas a personas Naturales, Los bancos en Nicaragua les brindan financiamiento a las personas por

---

<sup>20</sup> Entrevista Gerente Elba Hernández Sucursal BAC Las Palmas.

el 90% del monto total que costara su casa terminada con un plazo de hasta 20 años y me indican que con tasas de interés bajas las cuales se pueden negociar.

Esto tomando en cuenta ciertos requisitos que los bancos le solicitan a la persona Natural, entre ellos tenemos los ingresos, para poder aplicar a este con un 1- salario mínimo de \$ 600.00 2- tener un año en el lugar de trabajo actual, de no tener el salario mínimo requerido se puede mancomunar ingresos con su esposo, o padres si este vive en el núcleo familiar y el crédito se le da al de mayor ingreso salarial, 3- La ubicación del terreno, este terreno no debe estar ubicado en Barrios ya que no se brinda financiamiento en Barrios.

Algunas empresas Constructoras realizan sus proyectos de financiamientos por medio de sus mismos socios, haciendo uso de sus tarjetas de crédito, o bien haciendo uso de Extra financiamientos enviados por los mismos bancos.

### **4.3 Problemáticas que impiden el desarrollo de los créditos.**

En Nicaragua existe un gran número de empresas constructoras, de las cuales la mayoría se desarrolla en lo que es la construcción de viviendas, y manejan grandes ideas, pero estas algunas veces no pueden ser concretadas porque la banca privada no les otorga el financiamiento que necesitan o lo hace imponiendo condiciones inaceptables de tasa, garantía y plazo.

Aunque el acceso al crédito es clave para el crecimiento de las empresas, la gran mayoría no goza de este beneficio en nuestro país, y aunque hasta el mismo representante legal de la empresa goce de un excelente record crediticio, el banco siempre le pide garantías pueden ser una casa o una finca o hasta el mismo inventario.

Entre los factores que desmotivan a algunas empresas constructoras para solicitar apoyos financieros están los trámites excesivos, la falta de información y las elevadas tasas de interés por lo que estas algunas veces sus proyectos grandes no son concluidos en corto plazo.

También no ayuda el hecho de que la banca privada, se demora en el tiempo de respuesta para otorgar o negar créditos y la excesiva documentación que solicita, lo que en conjunto se traduce en un alto costo financiero que algunas veces las empresas constructoras no pueden afrontar.

La empresa DIARCO, nos indica que ingresar al mundo de formar parte en proyectos de construcción de viviendas fue muy difícil, ya que la primera vez que ellos se presentaron a solicitar requisitos para poder tener crédito o capital para participar en una licitación, prácticamente la banca privada les cerro las puertas esto en gran manera por la falta de información, y por no tener un respaldo, es más nos

solicitaban manejar cuenta bancarias con ellos mismos, y estados financieros de hasta un año.<sup>21</sup>

Como todos sabemos, todo comienzo es duro, uno como empresario busca la oportunidad de contar con un capital para operar y crecer, por lo que algunas veces se busca acceder a otras fuentes de financiamiento diferentes a las bancarias, las cuales son un poco más accesible y con menos requisitos como el caso de las financieras, o como antes lo habíamos mencionado un ANGEL, que cree en tu proyecto.

En el caso de la empresa DIARCO, sus proyectos inmobiliarios son de 15 a 20 casas, por lo que buscamos ayuda a estos ángeles o inversionistas, a cambio de tasas de retorno muy por encima de lo que les pagaría la banca privada.

Realmente conseguir crédito con la banca es muy difícil, también estas solicitan garantías exageradas, 3 a 1 difíciles de conseguir para un empresario que está iniciando y es más las tasas altas, los costos de apertura y las comisiones de los créditos son muy altos.

A todo esto podemos decir que la principal explicación es que hay grandes limitaciones en el sistema financiero y básicamente está asociado a la falta de información, es decir, por un lado los bancos tienen muy poca información sobre las empresas más cuando estas están iniciando operaciones, Los bancos tienen grandes problemas para decidir cuál es el riesgo por incobrabilidad, entonces ellos se protegen poniendo grandes garantías bancarias y grandes tasas de interés, y esto provoca que las instituciones financieras endurezcan sus políticas y que los requisitos para un préstamo corporativo sean muchas veces inalcanzables.

Un papel muy importante es el que juega el consumidor final, ya que muchas veces este mismo es el que se acerca al banco

---

<sup>21</sup> Entrevista con socio de la empresa constructora DIARCO, Ingeniero Civil Daniel Solís S.

#### 4.4 Tipos de viviendas que se construyen en el departamento de Managua.

En este tema abordaremos los tipos de viviendas, como clasifican las empresas constructoras las viviendas que construyen principalmente en el departamento de Managua.

Algo muy importante que debemos de tomar en cuenta señalaba el Ingeniero José Luis Hernández Lacayo para estar un poco más claro de este tema, es que en la capital Managua no se dispone de mucho terreno, la tierra es limitada y esto hace que sea más cara.<sup>22</sup>

Las empresas constructoras cada una escoge el nombre que le quiere dar a sus diferentes construcciones de viviendas en el caso de la Constructora arquitectura Ambiental y la Constructora JM Construcciones, ellos clasifican sus viviendas en función de la calidad, y del acabado, podemos decir 3 tipos de viviendas: Baja, Media y Alta.

Todo esto está en función como anteriormente habíamos mencionado de la calidad y acabado, del área de construcción y sistema de construcción, desde el tipo de piso, iluminación, tipo de ventana, jacuzzi o baño de la misma.

En las de Bajas se encuentran las viviendas de interés social, estas tienen una calidad baja en relación al costo, y presentan un acabado medio su área de construcción debe ser entre los 48 y no mayor a los 60 metros cuadrados, en el caso de las viviendas de interés social, en el caso de las viviendas medias estas son normalmente entre los 60 y 80 metros, en las de clase alta 100 metros cuadrados entre estas y las de clase media hay una diferencia en el tipo de régimen en el que se vive, le podemos llamar régimen de condominio y régimen residencial, en el régimen de condominio este es exclusivo 20 casas y presentan un acabado de alta calidad, se vuelve exclusivo área cerrada, se paga una cuota que cubre el mantenimiento que se le da al condominio podemos también mencionar que la más

---

<sup>22</sup> Entrevista con Ingeniero José Luis Hernández Lacayo empresa Constructora Arquitectura Ambiental, e Ingeniero Jorge Luis Morales Zeledón de JM Construcciones.

baja anda entre los \$ 50.00 dólares, y además está la jardinería y el sistema de seguridad.

En cuanto al régimen residencial no las obliga a esta cuota los que son las áreas verdes normalmente se las donan a las alcaldías la misma empresa constructora, el sistema de seguridad a veces hasta los mismos habitantes de las zonas residenciales o bien independiente si ellos desean contratar alguna empresa de

Vigilancia, podemos decir que en el régimen de condominio es más exigente la calidad.

El tipo de casa que más se demanda en la actualidad en el departamento de Managua, es la media la cual anda debajo de los \$ 40,000.00 Dólares

En el departamento de Managua como mencionábamos la tierra es más cara, anteriormente se podría comprar la vara a tres dólares, hoy en día el precio es el doble esto produjo que se elevara el terreno de unos \$1500.00 a unos \$ 3,000.00 Dólares.

En la actualidad en el departamento de Managua, es una de las áreas que crece en gran medida, este es el punto principal para la inversión y por eso las constructoras recomiendan en la actualidad las construcciones de viviendas verticales, ya que las empresas constructoras más en el departamento de Managua lo que se trata es de Minimizar el uso del suelo por lo que actualmente se trata de hacer la construcción en dos plantas.

Son muchos los términos que diferencian los tipos de viviendas en el departamento de Managua.

Managua es una ciudad sustentable, y hay una serie de problemas que se reducen, si se implementarían las construcciones verticales como la cantidad de tráfico, ya que uno actualmente utiliza su vehículo para toda gestión.

Las constructoras actualmente están implementando estos proyectos como alternativa para disminuir los altos costos de los servicios básicos y optimizar los terrenos urbanizables, el alto costos de las tierras propicia la ejecución de este tipo de proyectos, en una ciudad donde la población está dejando el temor a eventos sísmicos, de acuerdo a la cámara de comercio CADUR.

## **Capítulo V. Impacto socioeconómico y ambiental de los proyectos de construcción de nuevas viviendas.**

### **5.1 IMPACTO SOCIOECONOMICO.**

En los últimos años, la construcción de viviendas ha sido uno de los motores del crecimiento en la economía nicaragüense, Desde el periodo del 2007 a la actualidad, la inversión en el sector construcción no ha dejado de drenar crecimiento.

Con una economía en constante crecimiento, el país se perfila para ser uno de los grandes protagonistas en la siguiente década, el sector construcción es uno de los grandes aliados, hay que señalar que esta actividad económica ha sido una de las más dinámicas en los últimos años, impulsado por el boom de proyectos urbanísticos o residenciales.

En la actualidad se ha visto un gran dinamismo en el sector Construcción de viviendas, esto tanto en la parte privada como en la parte pública, actualmente el país cuenta con un poyo concreto para el desarrollo.

Las empresas constructoras en los últimos años se han caracterizado por elaborar proyectos urbanísticos con valores diferenciados por su calidad y servicios los que están certificados.

Podemos decir que la construcción de viviendas, está creando un impacto positivo en las familias, al poder ser posible el acceso a nuevas viviendas para la formación de nuevos hogares.

El sector Construcción de viviendas, desencadena una serie de impactos en la economía nicaragüense, (modificación en el nivel de renta, de la cantidad y nivel de la población activa, inducción de actividades económicas, etc.) Así, pues los diseños

de estos proyectos de viviendas tienen un impacto socioeconómico y son muy importantes ya que sus repercusiones se extenderán en el tiempo y en el territorio.

Por otro lado, los impactos sociales son numerosos y diversos, la construcción de viviendas o proyectos urbanísticos ya sea de interés social o privado desencadena impactos positivos a esa conclusión hemos llegado como nos indica el ingeniero José Luis Lacayo Hernández:” Claro que estos proyectos son muy positivos y tienen un gran impacto socioeconómico ya que se mejora la calidad urbana, la atracción demográfica, y de actividades, etc.”<sup>23</sup>

Estos son algunos de los impactos sociales positivos, al darse la construcción de estos proyectos se generan fuentes de empleos, atrae inversión, como es el caso de las mejoras en las carreteras para poder tener un mejor acceso las personas a llegar a sus casas, ya que muchas quedan retiradas del centro de la capital, se crean centros familiares ejemplo: Multicentro, Linda Vista, se puede ver la mejora en la calidad de vida de las personas ya que esto permite nuevas fuentes de empleos.

Pero también existen los impactos socioeconómicos negativos como las molestias propias de la construcción, sobre todo el efecto barrero, alteraciones sobre la movilidad, desorden visual, etc... y aun después de la culminación de estas obras.

Algo hay que tener en cuenta que cualquier proyecto o Construcción puede mejorarse y debe mejorarse continuamente, tanto por el mismo bienestar de la población de sus alrededores como de los nuevos pobladores, este trabajo es conjunto con todas las empresas que prestan los diferentes servicios, para mejorar el nivel de vida de todos.

Con el sistemático incremento en la competencia y el aumento de la exigencia de los usuarios, las empresas necesitan cada vez más perfeccionar sus procesos de proyectos para el desarrollo de nuevos productos.

---

<sup>23</sup> Entrevista con Ingeniero José Luis Lacayo Hernández Socio empresa Arquitectura Ambiental.

Algo muy importante con el impacto socioeconómico que tienen las empresas constructoras de viviendas en Managua es que toda decisión de inversión social debe responder a un estudio de pre inversión, cuyos resultados permitan establecer el beneficio social que significaría su implementación, sus ventajas y desventajas asociadas, al incremento que este generaría en el ingreso nacional o cualquier otro estándar que permita identificar cuantitativamente el impacto que tendría en el desarrollo del país y el bienestar neto de la población.

## 5.2 IMPACTO AMBIENTAL

La tierra es el material más abundante del planeta, y es el elemento más importante en las técnicas de construcción.

Para poder desarrollar este sub-tema necesitamos saber realmente ¿Qué es impacto Ambiental? El impacto ambiental es el efecto que produce la actividad humana sobre el medio ambiente, el concepto puede extenderse a los efectos de un fenómeno natural catastrófico, técnicamente es la alteración de la línea de base ambiental, La ecología es la ciencia que se encarga de medir este impacto y tratar de minimizarlo.

En la actualidad realmente nos estamos enfrentando a un verdadero impacto ambiental, ya que muchas de las acciones que realizamos provocan problemas ambientales.

La ocupación del suelo se ha acelerado en Nicaragua, durante los últimos años hasta transformar

El impacto ambiental de igual manera se puede clasificar según su naturaleza, estos pueden ser positivos o negativos.

La vivienda es una necesidad humana evidente y urgente, todos sabemos que es un derecho consagrado, en los últimos años esta tarea de proporcionar suficiente vivienda para una floreciente población, a nuestro criterio ha cobrado más importancia que las consideraciones ambientales, Sin embargo, la creciente presión sobre la tierra y sus recursos ha producido una mayor compresión de los principales impactos ambientales graves, generados por la urbanización.

Las Urbanizaciones mal diseñados, aun en sitios esencialmente apropiados, pueden ser dañinas para el medio ambiente, y poner en peligro la salud y bienestar de sus habitantes. Para algunos residentes, existen muchas condiciones naturales y artificiales que han tenido graves impactos negativos sobre el medio de vida y que

excluyen la elección de un sitio en particular; por ejemplo, el peligro de inundación, condiciones inestables del suelo, actividad sísmica o volcánica.

Durante la Construcción, los sitios se encuentran particularmente vulnerables a la alteración ambiental. A menudo la construcción es un proceso rápido y desordenado con gran énfasis en completar el proyecto y no en proteger el medio ambiente. Por lo tanto, pueden darse impactos ambientales innecesarios y gravemente dañinos.

La vegetación es eliminada, exponiendo el suelo a la lluvia, el viento y otros elementos, La excavación y nivelación empeoran aún más esta situación, aumenta el escurrimiento, resultando en la erosión y sedimentación. La maquinaria pesada y el almacenaje de materiales, compactan el suelo, haciéndolo menos permeable y destruyendo su estructura, la vegetación no eliminada puede ser dañada por el equipo de construcción.<sup>24</sup>

Existen ya en la actualidad empresas constructoras que realmente tienen un compromiso con el medio ambiente, Hoy en día la importancia de la preservación del medio ambiente es una necesidad de la conciencia de todos nosotros, tanto por el bienestar y la calidad de vida de cada uno de nosotros y de nuestra familia por la supervivencia del hombre mismo. En los últimos años esta conciencia viene creciendo entre las personas que están más alerta a las necesidades sociales y más comprometidas con la posibilidad de cumplir con su papel en la sociedad ejerciendo la solidaridad y la ciudadanía.

Cada día aumenta el número de empresas constructoras, y su compromiso con el medio ambiente, existen empresas constructoras que ya han comenzado a despertar también ante la importancia de la cuestión ambiental.

En el caso de la Constructora Arquitectura Ambiental, ellos manejan una evaluación ambiental en sus proyectos de viviendas, esto consiste en un análisis técnico del proyecto propuesto, por lo general se realiza para identificar y evaluar los posibles

---

<sup>24</sup> Información Wikipedia; Impacto ambiental potencial de proyectos Urbanísticos.

impactos negativos en el medio ambiente que pueden resultar del proyecto, para proponer una mitigación adecuada, así como medidas de monitoreo durante el proceso de construcción.

“Es importante que el proceso de evaluación ambiental se comience en las primeras fases de la preparación del proyecto, a fin de que estas medidas se puedan incorporar en el mismo”<sup>25</sup>

El sector Construcción debe tener en cuenta que: Se necesitan más de 2 toneladas de materias primas por cada m<sup>2</sup> de vivienda que construimos, la cantidad de energía asociada a la fabricación de los materiales que componen una vivienda puede ascender aproximadamente, a un tercio del consumo energético de una familia durante un periodo de 50 años

Hablar de construcción no solo es hablar de la práctica de construir algo, sino también de todo el proceso industrial que hay detrás, por ello se presenta una gran problemática como es el impacto ambiental.

El impacto ambiental es un concepto muy amplio, que abarca muchos agentes ofensivos, existen factores importantes en la construcción que afectan el ambiente, pero, así como existen factores que destruyen, podemos contribuir a buscar soluciones.

La economía juega un papel importante en la gestión ambiental, y es necesario reconocer esa relación existente entre la actividad económica y la naturaleza y utilizar así esa información para formular mejores y efectivas decisiones.

En primer lugar, debe decidirse la calidad ambiental aceptable y así realizar los ajustes apropiados en nuestro comportamiento de mercado para que el ambiente no sea amenazado mientras continuamos con ese desarrollo económico como sociedad.

---

<sup>25</sup> Entrevista con el Ingeniero José Luis Hernández Lacayo Socio de proyecto Urbanístico

#### **5.4 NECESIDAD DEL DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS.**

Conoceremos un poco del término desarrollo sostenible, este apareció definido en el informe Brundtland, “como satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las del futuro para atender sus propias necesidades, aparece por primera vez en 1987 en dicho tratado.”<sup>26</sup>

Trasladando dicho concepto al sector construcción, podemos decir, es un concepto vinculado al desarrollo económico pero inspirado por el espíritu del cuidado ambiental, es un concepto inspirado mayormente a la ecología y al cuidado al medio ambiente; se trata de un concepto relativamente nuevo y que en los últimos años ha cobrado fuerza y uso como consecuencia de la promoción de políticas y mensajes a favor de la concientización de colaborar para que todos disfrutemos de un mundo más saludable y equitativo para todos.

El desarrollo sostenible implica poner en marcha todo lo que sea necesario para cubrir las demandas de la sociedad, pero a un nivel de explotación de recursos consciente y respetuoso para con el medio ambiente natural.

La construcción de viviendas, además de ser indispensable como hemos visto para el desarrollo de la sociedad, es también uno de los principales responsables de generación de residuos, contaminación, transformación del entorno y uso considerable de energía, estas razones no le permiten ser indiferente a la actual problemática ambiental.

La necesidad de desarrollo sostenible en la construcción de viviendas, constituye una manera de satisfacer las necesidades de viviendas en infraestructura del presente sin comprometer la capacidad de generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades en tiempos venideros.

---

<sup>26</sup> Documento acerca del origen de la sostenibilidad, Gro Harlem Brundtland.

El desarrollo sostenible en la construcción toma en cuenta aspectos medio ambientales, socioeconómicos y culturales.

La construcción sostenible representa una manera radicalmente diferente de pensar requiere de una forma de pensamiento que va mucho más allá de la disciplina de una ciencia exacta, este requiere de una combinación de experiencia en arquitectura, ingeniería y construcción adquirida al paso de los siglos, con la exploración innovadora de nuevos enfoques a fin de satisfacer las demandas de generaciones futuras.

Actualmente las empresas constructoras en Nicaragua, indican que el costo de una vivienda sostenible es menor, explica el Ingeniero José Luis Lacayo si diseñamos una casa y pensamos en todos los aspectos naturales, como el sol, viento, agua potable probablemente nos ahorremos consumo de aires acondicionados, consumo de agua, y al final del día se obtiene un rendimiento económico que se refleja en la bolsa del usuario de esa construcción de vivienda y por supuesto en la economía de la ciudad, la ciudad se ve menos afectada por el consumo masivo de recursos que luego nos cuestan más caros.

Con un sistema tradicional mal utilizado se puede gastar de 40% a 50% más, sin embargo, cuando en estos proyectos de construcción de viviendas las constructoras piensan en desarrollo sostenible, que abarca la progresividad, versatilidad, temas ambientales se puede obtener un ahorro importante, Los sistemas constructivos, usados integralmente nos permiten ahorros.

Algunas empresas constructoras emplean una economía al revés, porque compran materiales más baratos, pero que estos al final les salen más caros, es importante pensar bien la obra, conceptualizarla bien, economizar esta en tomar cambios que se hacen durante la construcción que pueden generar mayores costos.

Actualmente Nicaragua y el mundo requieren empresas sostenibles, que tengan como objetivo tratar de hacer las cosas mejores, pensando en el futuro de las nuevas generaciones y que estos proyectos no destruyan el medio ambiente.

## Conclusiones:

Se ha llegado a la finalidad del trabajo investigativo el cual tenía como objeto principal el sector Industrial, Construcción de viviendas periodo 2007 - 2009, desde el financiamiento a las constructoras hasta el impacto económico que estas tienen en la economía Nicaragüense.

Podemos Concluir que el Gobierno de Nicaragua ha operado estratégicamente para poder disminuir este déficit habitacional, y elevar de esta manera la construcción de viviendas y ayudar al pueblo en la adquisición de la misma con sus políticas y la vivienda de Interés Social.

Esto con la solidez del marco legal con que se cuenta ya que se otorga seguridad a la constructora para que se sigan creando más proyectos de Viviendas de Interés social, que no solo aumentan su capital sino que también dinamiza a la economía Nicaragüense.

Por lo que podemos decir que el esfuerzo que hace el gobierno con el sector privado ha logrado disminuir déficit de viviendas pero aún falta mucho para llegar a la meta.

Actualmente existen muchas empresas Constructoras que en la actualidad los requisitos que le solicitan las financieras, como los bancos son muy difíciles de alcanzar, y por eso algunas veces estas tienen que incrementar sus costos los cuales recaen en el consumidor final.

Por lo tanto se han creado políticas o leyes a beneficio de la población, esto con el fin de regular la obtención o adquisición de viviendas, para que exista un equilibrio de regulación a las urbanizadoras ante la demanda de los diferentes niveles

Socioeconómicos que existen en nuestro país, siendo el sector de clase media el más beneficiado en la obtención de nuevas viviendas.

Promover la economía social como respuesta a las diversas necesidades que se plantean en estos sectores rurales, contribuyendo a que se dé también la cohesión social. Aplicar la metodología investigación- participación, tomando como punto de partida los lineamientos expuestos en la propuesta de este trabajo, adaptándolos al lugar de estudio, creando nuevas opciones para los diferentes sectores.

## RECOMENDACIONES:

En los últimos años hemos visto un crecimiento en el sector construcción, principalmente construcción de viviendas, este proceso para las empresas constructoras en Nicaragua debe comenzar con la planificación de la calidad.

El objeto de planificar la calidad es suministrar a las fuerzas operativas los medios para obtener productos que puedan satisfacer las necesidades de los clientes.

Las empresas constructoras deben presentar propuestas reales y reunirse con los bancos esto en el caso de los financiamientos a sus clientes, ver un poco más la realidad de los préstamos de viviendas ya que muchas veces las políticas de estos para el consumidor son muy difíciles e inalcanzables.

Tratar de crear más proyectos de viviendas de interés social, las cuales son más factibles para la población Nicaragüense en cuanto a su tasa y subsidio, lo cual ayudaría en gran manera a disminuir el déficit habitacional.

Crear e innovar nuevas ideas de estructuras de casas, brindar más información al consumidor de existir así las nuevas ideas de estructura no solo en ferias.

Algo muy importante es que ellas deben de tomar en cuenta la competitividad con el resto de las empresas constructoras, ya que esto no solo se basa en el precio, sino que también en la experiencia y capacidad de los profesionales que conforman la empresa.

Siempre tomar en cuenta al cliente ya que él es el que decide, realmente esto es importante para la adquisición de una vivienda.

Estar siempre de la mano con el gobierno que es el principal que se preocupa por el pueblo, y este debería de aportar más capital al sector construcción para la construcción de viviendas de Interés Social, y supervisar a las diferentes urbanizadoras con la calidad, ubicación y material de construcción que estas utilizan

ya que es mucha la población que tiene esperanzas en estos proyectos pero que realmente sean accesibles.

## REFERENCIA BIBLIOGRAFICAS

Ingeniero José Luis Hernández Lacayo, (Noviembre 2016), Empresa Constructora Arquitectura Ambiental; Tipos de viviendas que se construyen en el departamento de Managua.

Informe Brundtland, (10 de febrero 2016), Gro Harlem Brundtland, Desarrollo Sostenible.

Ingeniero José Luis Hernández Lacayo, (Enero 2017), Impacto Ambiental, Impacto Socioeconómico.

Ingeniero Jorge Luis Morales Zeledón, (Enero 2017) Constructora JM Construcciones; Tipos de Viviendas que se construyen en el departamento de Managua.

Ingeniero Daniel Solís Solís, (Enero 2017), Socio empresa Constructora DIARCO, Problemáticas que impiden el desarrollo de los créditos.

Elba Hernandez, Gerente BAC Las Palmas (Octubre 2016), Financiamiento para la Construcción de Viviendas Bancos.

Ricardo Meléndez, Tipos de Financiamiento Constructoras Estado;(Enero 2010).

“DECRETO EJECUTIVO NO 5-2010 LEY ESPECIAL PARA EL FOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA Y DE ACCESO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

“OFICINA NACIONAL URBANISMO (MANAGUA 1954). LEY CREADORA DE LA OFICINA NACIONAL DE URBANISMO.

WWW.JUANXXIII.ORG.NI

“RICARDO MELENDEZ (PRESIDENTE CADUR) ENTREVISTA. (LA PRENSA)(NICARAGUA)RECUPERADO

HTTP://WWW.ELOBSERVADORECONOMICO.COM/ARTICULO/576

BLOQUE II BANCO CENTRAL DE NICARAGUA, INFORME FINAL DE INVESTIGACIÓN EN CABECERAS Y LOWU, MANAGUA NICARAGUA 2009 (PAG. 88)

“RICARDO MELÉNDEZ PRESIDENTE DE CADUR ENTREVISTA. DIARIO LA PRENSA SF.

EL DESARROLLO HUMANO EN NICARAGUA, 2000.PNUD. SP

“RAUL MUÑOS (16 Y17 DE AGOSTO 20016) IV CONGRESO DE VIVIENDA EN NICARAGUA.

INVUR.GOB.NI

