



Información clave sobre  
La Situación Actual de la Vivienda  
Social en Nicaragua

Enero 2008

Información clave sobre  
**La Situación Actual de la Vivienda Social  
en Nicaragua**

## 1. Presentación

En aras de replantear su propuesta programática de manera que permita un mayor impacto, en correspondencia con las necesidades de Nicaragua, Hábitat para la Humanidad Internacional se ha interesado en dar un vistazo al contexto nacional y explorar algunos datos claves sobre el estado actual de la vivienda en el país.

Con la siguiente información que hemos recopilado y sistematizado, esperamos contar con un mapa general de la problemática que permita reflexionar sobre la situación, identificar los factores principales y orientar la toma de decisiones.

## 2. La Vivienda en Nicaragua:

### ✿ Vistazo General de la Problemática:

#### Factores macroeconómicos y sociales que afectan la situación de la vivienda:

Según Adolfo Acevedo (2007), las variables de mayor impacto sobre las cuales Nicaragua requerirá un gran esfuerzo para superar las desigualdades económicas y sociales que enfrenta son las siguientes:

1. Ingreso y distribución de la riqueza: El 80% de la población nicaragüense sobrevive con menos de US\$ 2 al día y el 45.3% lo hace con menos de US\$ 1 al día. el Informe de Desarrollo Humano del PNUD (2002), el cual señalaba que el 10% más pobre de la población nicaragüense percibe el 0.8% de los ingresos totales y el 10% más rico percibe el 44.7
2. Alimentación: El 17.8% de los niños menores de 5 años y el 30% de la población padecen desnutrición.
3. Educación: La tasa de analfabetismo en Nicaragua equivalente al 24.35% frente a un promedio del 9.8% en América Latina. El 18.3% de los niños no asiste a la educación primaria y la tasa de culminación primaria se encuentra por debajo del promedio de los países de menor ingreso del mundo (inferior al 70%). La tasa de escolaridad secundaria neta es del 44%.
4. Salud: Más de la mitad de la población carece de acceso a los medicamentos esenciales y el 13.1% no tiene acceso a servicios de salud. La esperanza de vida al nacer es de 68.8 años.
5. Agua Potable: La cobertura del abastecimiento de agua potable para el año 2004 fue del 75.8 % a nivel nacional y en las zonas rurales es de 48.5%. En las áreas urbanas, el 26.8% de la población no tiene servicios de agua potable.

En términos del ingreso, la situación que refiere a los asalariados es la siguiente (información elaborada por Néstor Avendaño, 2006):

- “El 75% de los asalariados devenga un salario promedio mensual hasta US\$95, lo que implica un ingreso familiar mensual máximo de US\$190, mientras que el costo de la canasta básica es de US\$170. Este sector de la población no puede comprar una vivienda”.
- “El 10% de los asalariados tiene un ingreso familiar promedio mensual de US\$300”. Este grupo podría adquirir vivienda mediante programas especiales de crédito y la ayuda de un subsidio parcial.
- “El 15% de los ocupados que devengan los más altos salarios tienen un ingreso familiar mensual de US\$850”. Este grupo accede a la vivienda por los mecanismos ordinarios del mercado.

### Problemática de la Vivienda en Nicaragua: Déficit Cuantitativo y Cualitativo (Urbano y Rural).

Los datos anteriores permiten dimensionar una problemática económico-social general donde la precariedad del ingreso que sufre la mayor parte de la población, en última instancia asociada estructuralmente a la desigual distribución de la riqueza, incide en los problemas de acceso a la vivienda adecuada<sup>1</sup> que adolecen amplios sectores del país.

En términos particulares, dos situaciones agudizan los rezagos de la vivienda en Nicaragua.

**1. Las deficiencias habitacionales** tanto cuantitativas como cualitativas, que se adicionan cada año como resultado de la formación de nuevos núcleos familiares y las necesidades de mejoramiento del parque existente, que se suman a los requerimientos de saneamiento básico, regularización de la tenencia de la tierra y acceso a infraestructura y servicios.

**2. La inversión en el sector vivienda** ha sido insuficiente, frente a lo requerido para resolver la problemática. Esto corresponde a una baja priorización hacia la vivienda social, tanto en las agendas político gubernamentales como no gubernamentales, que se manifiesta a lo largo de diferentes contextos temporales. La excepción se da en los períodos de emergencia post-desastres naturales, frente a los cuales las capacidades locales de respuesta han correspondido a intervenciones también de emergencia, con base en la ayuda externa, que “han comprometido la estructura operativa y financiera del sector vivienda y la implementación de soluciones sostenibles y vistas a largo plazo”. (Plan Nacional de la Vivienda, INVUR)

Los siguientes datos organizados por categorías muestran algunos de los déficits alrededor de la vivienda:

---

<sup>1</sup> Naciones Unidas, en su observación general No. 4 sobre el derecho a la vivienda, ha definido como una vivienda adecuada la que reúne los siguientes aspectos: seguridad de la tenencia; disponibilidad de servicios, materiales e infraestructuras; costeabilidad (accesibilidad financiera, costos razonables); habitabilidad (espacio adecuado, calidad de los materiales, protección frente a factores del ambiente); accesibilidad física; localización, adecuación cultural.

### ✓ **Calidad Física de la Vivienda:**

Se estima que el 52.4% de las viviendas poseen al menos una característica (piso, paredes o techo) que define a la vivienda como inadecuada; 45.6% de las viviendas tiene piso de tierra, 20.5% tiene pared inadecuada y 5.8% tiene techo de materiales precarios. Alrededor del 54.1% de las viviendas en regular estado, requieren ser mejoradas en paredes, piso y techo, y un 37.3 % de estas mismas viviendas, requieren mejoramiento en piso y techo, paredes y piso o sólo piso. Las acciones de mejoramiento alcanzan más de 280 mil viviendas, para el primer caso y de un poco más de 192 mil en el segundo, que reflejan la alta demanda por mejoramiento habitacional a nivel nacional. (Morales 2006)

### ✓ **Hacinamiento:**

Un total de 367.248 viviendas están habitadas en condición de hacinamiento. El 54% está concentrado en áreas urbanas.

### ✓ **Servicios Básicos:**

Según la ENMNV 2001, el 39.5.5% de las viviendas no tiene acceso al servicio de agua potable. En el área rural esta situación se agudiza con un 73.9%. Sobre el drenaje sanitario, la demanda por un sistema adecuado es aún mayor. A nivel nacional los requerimientos de inodoro como modo de eliminar excretas representan un 77.4%. En el área rural este indicador se eleva a 98.0% (Morales, 2006).

### ✓ **Tenencia de la Tierra:**

La ENMNV 2001, mostró que el 49.1% del total de viviendas es propia con escritura y el 31.6% es propia sin escritura, lo que constituye un 80.7% de las viviendas que son propias. Un total de 385,655 viviendas requieren legalización, de las cuales 230,718 (el 60%) se ubican en áreas urbanas.

### ✓ **Riesgos Ambientales:**

La ENMNV 2001 indica que, sin incluir riesgo sísmico e influencia de cables de alta tensión del sistema de energía eléctrica, un 32.0% de las viviendas, están afectadas por restricciones físicas, entre ellas la ubicación en las riberas de cuerpos de agua y cauces de aguas pluviales, o sobre laderas, sujetas a deslizamiento de tierra. En el área rural esta proporción se eleva significativamente a un 49.8%.

### ✓ **Población urbana y personas viviendo en tugurios:**

Según datos del año 2005, el 56.7% de la población nicaragüense es urbana (en 1980 esta cifra era del 50.1%). Después de Panamá y El Salvador, Nicaragua es el tercer país centroamericano con mayor peso relativo de su población urbana. El crecimiento anual de la población urbana fue del 3.2% en el año 2005 (el segundo más alto en la región, después de Honduras). El 21.1% de la población vive en la ciudad de Managua. (FLACSO 2006)

La urbanización en el ámbito departamental tiene distintas manifestaciones, según el Censo del 2005. Los departamentos ubicados en el Pacífico, con excepción de Rivas (que también ha aumentado su población urbana), son predominantemente urbanos, sumándose a ellos Estelí y Chontales. Jinotega continúa siendo el departamento con el menor porcentaje urbano (21.4%) y, contrapuesto a esta situación, se destaca el departamento de Managua como el más urbano, con un 90%, a la vez que representa el 56% de la población urbana de la región Pacífico y el 40% de la población urbana de todo el país. (INEC, 2006).

Según las Naciones Unidas, en el año 2001 el 81% de las personas de zonas urbanas vivía en tugurios (este y el resto de datos de este apartado fue elaborado con información de FLACSO, 2006).

### Requerimientos de Viviendas Nuevas:

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 debían 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.

### Proyecciones de inversión según tipo de rezagos:

El Plan Nacional de la Vivienda (INVUR. 2005) hace la siguiente estimación de necesidades de inversión proyectadas al año 2005:

## REZAGO DE VIVIENDA

Unidad Monetaria: Dólares Americanos

	Pronóstico proyectado al 2005			Costo unitario de solución		Costo total de solución		total
	Viviendas en zona urbana	Viviendas en zona rural	viviendas totales	zona urbana	zona rural	zona urbana	zona rural	
PROBLEMAS DE TENENCIA DE LA TIERRA	230,718	154,937	385,655	\$ 150	\$ 350	\$ 34,607,712	\$ 54,227,880	\$ 88,835,592
AMPLIACIÓN DE VIVIENDAS PARA REUCIR HACINAMIENTO	316,156	268,815	584,971	\$ 1,000	\$ 1,000	\$ 316,155,869	\$ 268,815,348	\$ 584,971,217
<b>PROBLEMAS DE CALIDAD EN MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN</b>								
TECHOS	*	*	98,750	*	\$ 350	*	*	\$ 34,562,500
MUROS	*	*	120,696	*	\$ 500	*	*	\$ 60,348,000
PISOS	*	*	559,594	*	\$ 150	*	*	\$83,939,100
<b>PROBLEMAS DE FALTA DE ACCESO A INFRAESTRUCTURA BÁSICA</b>								
AGUA POTABLE	72,099	135,570	207,669	\$ 400	\$ 150	\$ 28,839,760	\$ 20,335,455	\$ 49,175,215
ALCANTARILLADO	403,757	170,430	574,187	\$ 600	\$100	\$ 242,253,984	\$ 17,043,048	\$ 259,297,032
ELECTRICIDAD	86,519	286,633	373,152	\$ 250	\$ 550	\$ 21,629,820	\$ 157,648,194	\$ 179,278,014
<b>TOTAL</b>								<b>1,340,406,670</b>

Fuente: Estudio INEC y Censo 1995

\*No se tienen los datos desagregados

Como se observa en el cuadro, en materia de problemas de tenencia (60%), hacinamiento y acceso al alcantarillado (70%), el mayor número de viviendas afectadas se concentra en el área urbana. En el caso del alcantarillado debe tomarse en cuenta que la solución en las áreas rurales sigue siendo la letrina, y no la

conexión a redes de infraestructura como en las áreas urbanas, lo cual marca notablemente la diferencia.

En términos de acceso al agua potable y a la electricidad, se estima que el mayor número de viviendas afectadas está en el área rural: 65% en el primer aspecto y 77% en el segundo.

En materia de inversión, nótese que la estimación coloca el esfuerzo para reducir hacinamiento como el que mayor monto estaría demandando, tanto en el total nacional como en los montos específicos por zona (urbana o rural). En el ámbito urbano el segundo rubro de importancia estaría dado por el acceso a alcantarillado, mientras que en el campo, superar las carencias en acceso a la electricidad sería el segundo monto de inversión.

### ✿ La Demanda: Tipos de Demanda:

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).

#### Tipos de Demanda de Vivienda

1. **Nivel E (Social):** Menos de 58US\$, considerado nivel de extrema pobreza, representa el 11.7% de las familias demandantes de vivienda. Sector socioeconómico conformado por trabajadores no calificados y de ocupación no especificada. Son pobladores de áreas urbanas o rurales, que tienen como característica ser desempleados de manera crónica, indigentes o con discapacidad, incluye a ancianos y madres solteras, sin capacidad de pago.
2. **Nivel D (Social):** Entre 58US\$ y 150US\$, denominado como nivel de pobreza, y que representa el 35.8% de la demanda, formado por trabajadores de servicios personales y afines (áreas urbanas), y agricultores y trabajadores agropecuarios y pesqueros (áreas rurales). Son trabajadores informales, empleados domésticos y campesinos que radican en las periferias de zonas urbanas, o agricultores y trabajadores agrícolas en zonas rurales.
3. **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: oficiales, operarios y artesanos, así como operadores de instalaciones, máquinas y montadores, concentrados en las ciudades principales y secundarias; y dueños de comerciantes y prestadores de servicios en poblados rurales. Solo una parte de ellos está inscrito al sistema de seguridad nacional (INSS).

4. **Nivel B (Medio):** Entre 350US\$ y 700US\$, que corresponde al nivel social medio, con el 13% de las familias; se trata de empleados de oficina y trabajadores de servicios, empleados de empresas comerciales o manufactureras, en su mayoría inscritos al sistema de seguridad nacional (INSS). Su localización está concentrada en diez (10) ciudades principales: Managua, Ciudad Sandino, Tipitapa, León, Masaya, Estelí, Granada, Chinandega, Juigalpa y Matagalpa.
5. **Nivel A (Alto):** Más de 700US\$, considerado nivel social medio alto y alto, y que corresponde al 5.8% de las familias, caracterizado por personal de dirección y administración pública de empresas, profesionales científicos e intelectuales, y profesionales y técnicos varios, ubicados en zonas urbanas, mayoritariamente, aunque se ubican también en zonas de quinta rurales dispersas.

A cada nivel le corresponderá un tipo de oferta de vivienda específica con arreglos financieros diferenciados, y productos (soluciones) habitacionales distintos, para la satisfacción de la demanda. Particularmente, hacia los sectores pobres, la oferta de vivienda regular y legal es escasa, teniendo que resolver su necesidad mediante diversos mecanismos de producción social de la vivienda<sup>2</sup>, con sus propios recursos o mediante ayuda internacional, que en la actualidad son suplidos por una variedad de organizaciones no gubernamentales, en creativas modalidades de alianzas y asociaciones (ver figura 3)

Figura 3:

Modelo de Satisfacción de la Demanda por el Sector Público



Fuente: María Isabel Parés, 2007 en base a diagnóstico y Propuesta de Plan Nacional de la Vivienda (PNV), 2006

### √ **Dinámicas regionales y departamentales:**

Según un análisis de las **perspectivas de mercado** reciente, el problema más crítico de la vivienda a nivel Nacional es **Managua**, debido a la acumulación de necesidades de vivienda a lo largo de las últimas dos décadas, por la **alta tasa de migración** hacia la capital y por la alta concentración de la industria, el comercio y de servicios de gobierno, que ha propiciado que ciudades cercanas a Managua como Jinotepe, Diriamba, San Marcos, Masaya y Granada, se hayan convertido en ciudades dormitorios o satélites. En Managua se concentra el grueso del empleo y **recibe el 60% de la fuerza laboral** procedente de otros departamentos, (Gobierno de la República de Nicaragua, 2006). También se ubica en Managua la concentración de mayor demanda de viviendas en todos los estratos sociales.

En términos de crecimiento y distribución poblacional, desde el Censo de 1906 hasta 2005, la región geográfica más poblada ha sido la del Pacífico, con cambios importantes internamente: León, Managua, Matagalpa y Chinandega son los departamentos con mayor crecimiento de población en los últimos años (INEC, 2006).

Las regiones más pobres del país son las del Norte (Jinotega y Matagalpa) y las Segovias (Estelí, Madriz y Nueva Segovia). Con un 23% de la población total, estas regiones tienen el 46% de la población en extrema pobreza. En estas regiones, los gastos promedios de los pobres rurales están un 48% por debajo de la línea de pobreza. En contraste, Managua, con casi un tercio de la población, tiene solamente un 7% de los extremadamente pobres. En general, la pobreza rural es mucho más alta y profunda que la pobreza urbana. El 75% de los que viven en áreas rurales son pobres comparados con sólo 32% de los que viven en áreas urbanas. Aunque las áreas rurales tienen sólo el 41% de la población del país, concentra el 63% de los pobres y el 78% de los extremadamente pobres. (INEC 2006)

### ✿ **La Oferta:**

#### **Producción de Vivienda:**

El sector privado construye anualmente en promedio unas 2,000 viviendas, para el sector de ingresos altos y la misma cantidad es construida por organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro para hogares de bajos ingresos. Se estima que el sector público produce unas tres mil viviendas al año, que también están dirigidas a grupos de bajos ingresos (Fernández y Sepúlveda, 2006).

La inversión anual promedio del Gobierno sumada a las de las ONG y afines (inversión en vivienda social<sup>3</sup>) alcanza los US\$15 millones anuales (INVUR, Plan Nacional de Vivienda)

---

<sup>2</sup>Según el concepto promovido por la Coalición Internacional del Hábitat y acuñado por Enrique Ortiz (2006), textualmente dice: "Por producción social del hábitat entendemos todos aquellos procesos generadores de espacios habitables, componentes urbanos y viviendas, que se realizan bajo el control de auto-productores y otros agentes sociales que operan sin fines lucrativos. Parte de la conceptualización de la vivienda y el hábitat como proceso y no como producto terminado; como producto, social y cultural y no como mercancía; como acto de habitar y no como mero objeto de intercambio".

<sup>3</sup>La vivienda social es aquella destinada al mejoramiento de la situación habitacional de los grupos, familias e individuos de menores ingresos en la sociedad y, por ende, con mayores dificultades para acceder a la oferta de vivienda según la dinámica del mercado.

### La Política Pública y la Institucionalidad del Estado:

La reducida capacidad de respuesta del Estado en el ámbito de la vivienda se explica por factores de tipo institucional y político que han impedido la consolidación de un aparato operativo para la provisión habitacional, de forma continua y en períodos normales, así como tampoco generar respuestas consistentes en momentos de emergencia.

Tanto a nivel de gasto social público como de planes y políticas sectoriales se expresa un **abandono en la priorización** de la vivienda dirigida a los sectores sociales de ingresos bajos, como parte de la agenda política y económica nacional, a nivel gubernamental público, y privado. En Nicaragua los **diferentes proyectos políticos implantados en cada etapa**, y los **cambios en períodos tan cortos** modifican sustancialmente la **institucionalidad**, afectando directamente el contexto de generación, producción e implementación, por un lado, de una política de vivienda, y por otro, la concreción de procesos de gestión del hábitat y la vivienda, de forma integral y sostenible en el tiempo.

El universo de los planes y políticas vinculados a los asentamientos humanos y la vivienda en Nicaragua ha sido limitado y tendiendo a responder a situaciones especiales de contexto, tales como el Hábitat II, de Estambul, en 1996, que llevó a la formulación del **Plan Nacional de Acción de Vivienda y Asentamientos Humanos 1996-2000**; la **Política Nacional de Población (1998)**; el **Plan Sectorial de Protección Social (2003)**, el **Plan Nacional de Desarrollo (2003)** y específicamente, el **Plan Nacional de Vivienda (PNV)**, en 2005; y recientemente, el **Programa Económico Financiero 2007-2010**, que sin ser un plan como tal, plantea una **Política Social** como estrategia, en el cual la atención a la vivienda es enunciado como un componente de bienes y servicios sociales, como se verá posteriormente.

En la actualidad, la **institucionalidad ligada directamente a la vivienda**, es frágil, con dispersión de recursos y capacidad de acción limitada, que data de décadas anteriores. El extinto BAVINIC fue reemplazado por el **Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR)**, creada mediante **Ley No. 428 (2002)** y en el 2003, se define el Fondo Social de Vivienda (FOSOVI). Aunque el INVUR fue promulgado como ente rector de la vivienda en Nicaragua, en el marco de la Ley No. 290, Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del Poder Ejecutivo (1998), éste solo empezará a intervenir en el territorio nacional a partir del año 2003. Fuera del ámbito gubernamental, y como ya fuera comentado anteriormente, se encuentran otros actores, teniendo a las **Alcaldías Municipales**, cuyas responsabilidades en la materia de vivienda están consignadas en el **Artículo 10, de la Ley de Municipios**.

En materia de incidencia política de la Sociedad Civil, desde el año **2002** se conforma la **Federación de Organizaciones Sociales de Vivienda y Asentamientos Humanos**, conocida como “**Red de Vivienda**”, integrada por trece (13) organizaciones caracterizadas como entidades sociales especializadas en el área de vivienda social y asentamientos humanos. Eje de trabajo: **la gestión y producción social de la vivienda y el hábitat digno**, dirigido a sectores poblacionales pobres, de tal manera que contribuya a reducir los costos de producción de la vivienda y, consecuentemente, hacerla más asequible. Recientemente, ha presentado una **Propuesta de Fondo de Producción de Viviendas de Interés Social** y el nuevo **Anteproyecto de Ley de Vivienda Digna**, que define aspectos necesarios de la vivienda digna.

### El Financiamiento Nacional en Vivienda:

**El Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR) como entidad estatal rectora del sector viviendas tiene asignados C\$134.4 millones, equivalentes a US\$7.6 millones** (aproximadamente el 0.14% del PIB y no más el 3% del presupuesto nacional), de los cuales el 94.0% corresponde a gastos de capital (o sea, construcción de bienes de dominio privado y servicios, materiales y suministros relacionados con la inversión), y el 83.5% de dicho gasto de capital es financiado con recursos externos.

No existe en el Estado una asignación presupuestaria estable y ajustada para la inversión en vivienda. El Estado, concretamente, no tiene un rubro específico para este fin. Sin embargo, desde el año 2001 se han desarrollado mecanismos de financiamiento (ahorro, subsidio y crédito) para promover la producción de vivienda para sectores de ingresos bajos y moderados, atendiendo a asentamientos vinculados con zonas productivas. Estos fondos provienen de distintas fuentes: presupuesto público, ahorro interno, banca y cooperación internacional.

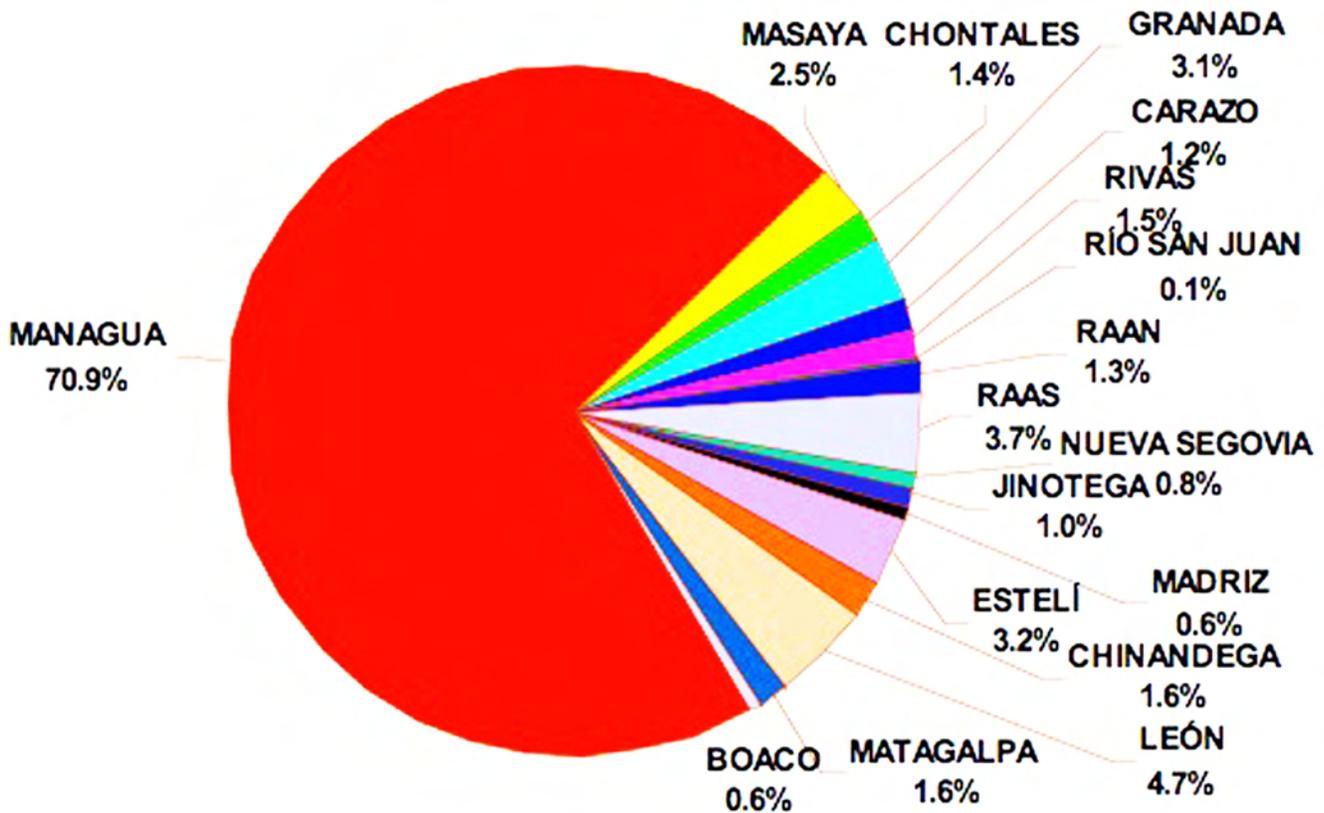
### Tipos de Respuesta a las diferentes Demandas:

En función de las diferentes demandas, en el país se han estado generando un variado menú de estrategias de atención a la problemática de la vivienda, resultando en un abanico de experiencias con enfoques de abordaje sobre la vivienda social, con distintos criterios para definir y seleccionar la población meta, metodologías de actuación, concepto de Intervención, componentes, y programas, bajo los cuales estará atendiendo estratos de la demanda con tipos de solución habitacional ofertado, ajustado a sus recursos y posibilidades de adquirir financiamiento. En la mayoría, se trata de una oferta dirigida al sector de **ingresos medios bajos a bajos**, bajo la modalidad de **gestión asociada** entre actores públicos y privados, para la construcción de vivienda o de reparación. Se destacan los Modelos de Autogestión Comunitaria que implementan las organizaciones HABITAR, COLMENA, MASINFA y CEPRODEL con autoproducción asistida de la vivienda, aunque continua siendo un mecanismo de acceso la producción de vivienda el esquema tradicional “llave en mano”.

### Localización de la inversión en vivienda:

En un reciente estudio económico realizado por Nestor Avendaño (2006), los resultados arrojaron que el 71% de las ejecuciones en vivienda estaban concentradas en el Departamento de Managua; seguida de León, con el 4.7% y Masaya, con el 2.5%, en orden de importancia. Ver Figura 4 (gráfico elaborado por Néstor Avendaño, 2006).

Figura 4:



Fuente: Néstor Avendaño, 2006.

### Actores Principales:

En Nicaragua se pueden detectar tres grandes sectores formuladores, productores y ejecutores de vivienda a lo largo de las últimas décadas: 1) un Sector Formal, 2) un Sector Intermedio, y 3) un Sector Informal:

**1) Un Sector Formal**, establecido con competencias legales y administrativas, representado por dos niveles de intervención: a) Organismos Públicos, b) Entidades Privadas. Desde este sector se ha estado generando una oferta de vivienda social que contiene diversas opciones.

- a) En el nivel público, participan diferentes instancias, en dos ámbitos:
  - a.1 Gobierno Central, representado por INVUR, y un conjunto de institución del Estado a ese nivel, que formarían parte del Consejo Nacional de Vivienda;
  - a.2 Alcaldías, que han actuado desde la implementación del Programa Multi Fas I del BID, como entidades auxiliares.
- b) En el nivel privado, se ubican bancos; promotoras de bienes raíces y urbanizadoras; y micro-financieras.

2) **Un Sector “Intermedio”**, representado por las Organizaciones No Gubernamentales (ONG’s), aunque está establecido con competencias legales y administrativas, no es reconocido, ni tratado como sector formal por los procedimientos institucionales del gobierno.

3) **Un Sector Informal**: consistente en una oferta de servicios habitacionales para población pobre que auto-produce y ejecuta directamente su vivienda o por delegación, compuesto básicamente por pequeños constructores y un entramado de relaciones de apoyo, con una intensiva actividad constructora en vivienda social desde las comunidades, desde iniciativas individuales o de grupos familiares.

Para analizar los niveles de involucramiento y participación de los distintos actores públicos y Matriz de Valoración de Actores en sus niveles de participación la cadena de producción de la vivienda, que se detalla a continuación.

**Figura 5: Matriz de Valoración de Actores en sus niveles de participación la cadena de producción de la vivienda.**

Tipo de Actor	Nivel en la Cadena de Producción de Vivienda Social				
	Gestión	Impulso / Promoción	Formulación	Ejecución	Financiamiento
1. Sector Público del Gobierno Central (instituciones particulares centralizadas)	*	*	*		*
2. Sector Público del Gobierno Local (alcaldías -descentralizadas)	*	*	*	*	
3. Privado Empresarial: Privadas (construcción, financiero, provisión, consultoras y empresas de arquitectos)	*	*	*	*	*
4. Organismos sin fines de lucro y/o de economía social (Ong’s, cooperativas, sindicatos, fundaciones, iglesias)	*	*	*	*	*
5. Organizaciones de base, comunidades <sup>4</sup> : movimientos sociales, organizaciones comunales, comités de vivienda)	*	*	*	*	*

Fuente: Creación compartida de Eric Solera y María Isabel Parés, en base a revisión documental y bibliográfica, 2007.

<sup>4</sup>Un enfoque transformador cifra su confianza en que las comunidades, a pesar de las vulnerabilidades que sufren, son capaces de involucrarse en la solución de sus problemas de manera protagónica, con lo que su participación debe ser central y coadyuvada (no reemplazada) por los demás actores. Las comunidades cuentan o pueden contar con un capital conformado por cinco tipos de activos, susceptibles de ser incrementados en el proceso de solución de sus problemáticas: social, natural, físico, humano y financiero (El enfoque ha sido denominado “Medios de Vida Sostenibles” y su propuesta sistemática ha sido elaborada especialmente por la agencia oficial de cooperación internacional de Inglaterra, el DFID)



### 3. Observaciones Finales

La problemática histórica en el sector vivienda y la agregada anualmente, en Nicaragua, está vinculada a factores que se relacionan con el contexto de institucionalidad política y social del país. Por un lado, el deterioro económico de la población que no dispone de recursos suficientes y tampoco tiene empleos acordes con su capacidad para enfrentar un crédito y/o ahorro para esta inversión; y, por último, las limitantes sociales, jurídicas y técnicas, que pasan por la falta de acceso a la tierra y su legalidad, la carencia de servicios básicos, y la baja calidad constructiva de las viviendas, que presiona su alta precariedad y aumenta los déficits.

Adicionalmente, la inexistencia de una estrategia para atender las necesidades habitacionales de los segmentos de población más pobres, ha influido en la dispersión de recursos y reducida capacidad de acumulación de experiencias para enfrentar la problemática y, por ende, la insuficiente atención sobre los déficits de vivienda. Particularmente, hacia estos sectores, la oferta de vivienda regular y legal es escasa, teniendo que resolver su necesidad mediante diversos mecanismos de autoproducción social de la vivienda, con sus propios recursos o mediante ayuda internacional.

Finalmente, en Nicaragua la vivienda ha formado parte de la política social con alto componente asistencial, y esto tampoco ha permitido su mejora. Por ende, habrá que analizar la realidad de otros países donde la vivienda constituye un elemento central de la economía por su capacidad para promover el empleo en la construcción y la industria, así como el impulso del sector financiero, y el orden en las ciudades (INVUR, 2006), que cambiaría el concepto de intervención sobre la vivienda.

---

*Este documento resume un estudio más amplio elaborado por la consultora María Isabel Parés, con el apoyo metodológico de Eric Solera (HPH-LAC) y revisiones de Ninette Morales (HPH Nicaragua)*

## 4. Referencias Bibliográficas:

### Documentos:

1. Acevedo Vogl, Adolfo (2007). Lo que Nicaragua debe defender ante el FMI. Managua, Instituto de Investigaciones y Gestión Social.
2. Avendaño, Nestor (2006). Propuesta para la Formación de un Fondo de Producción de Viviendas de Interés Social. Managua, Documento para Foro de Discusión de Anteproyecto de Ley de Vivienda Digna, Red de Vivienda.
3. Avendaño, Nestor (2006). Producción de Vivienda Social: Un Elemento para la Reactivación Económica y la Erradicación de la Pobreza. Presentación Power Point. Managua, Foro de Discusión de Anteproyecto de Ley de Vivienda Digna, Red de Vivienda.
4. .Department For International Development (DFID)(1992). Hojas Orientativas sobre los Medios de Vida Sostenibles. Inglaterra, DFID.
5. Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO) (2006) Centroamérica en Cifras 1980-2005. San José, FLACSO.
6. Gobierno de la República de Nicaragua. Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) (2006). VIII Censo de Población y IV Vivienda 2005. Censo 2005. Resumen Censal. Censo Nacionales 2005: Población, Vivienda y Hogar. Managua, Nicaragua. Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC).
7. Gobierno de Nicaragua-Secretaría Técnica de la Presidencia (2006). Sistema Nacional de Inversiones Públicas. Guía de Pre-inversión para proyectos de Viviendas Social. Managua, Unidad de Inversiones Públicas-Secretaría Técnica de la Presidencia.
8. .INVUR. Barragán, Juan Ignacio (2005). Plan Nacional de Vivienda de la República de Nicaragua y su Plan de Acción: Diagnóstico. Managua, Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR).
9. INVUR. Barragán, Juan Ignacio (2005). Presentación Ejecutiva para el Plan Nacional de Vivienda de la República de Nicaragua 2005-2025. Managua, Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR).
10. .Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR) (2006). Plan Nacional de Vivienda de la República de Nicaragua 2005-2025. Managua, Consejo Nacional de la Vivienda, INVUR y Banco Interamericano de Desarrollo (BID).
11. Morales, Ninette (2006). Diagnóstico Situacional Habitacional del Sector Vivienda. Managua, Nicaragua. Documento elaborado por Ninette Morales.
12. .Ortiz Flores, Enrique (S/F). La producción social del hábitat: ¿opción marginal o estrategia transformadora? S/L. Coalición Internacional para el Hábitat, Oficina de Coordinación Regional HIC para América Latina.
13. Sepúlveda Ocampo, Rubén P. y Fernández Wagner, Raúl, Consultores (2005). “Estudio sobre las Políticas Nacionales de Vivienda Popular en Latinoamérica”. Documento Final. Buenos Aires, Argentina y Santiago de Chile. Centro Cooperativo Sueco. Oficina Regional para América Latina.

### Páginas de Internet.

1. [http://www.unhchr.ch/spanish/html/menu6/2/fs21\\_sp.htm#elderechodelniñoalavivienda](http://www.unhchr.ch/spanish/html/menu6/2/fs21_sp.htm#elderechodelniñoalavivienda). Naciones Unidas. Elementos del Derecho a la Vivienda.