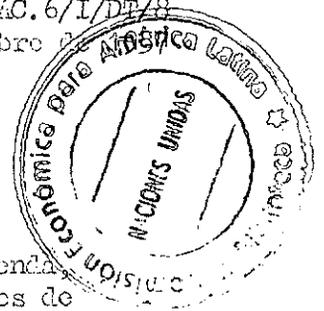


COMISION ECONOMICA PARA AMERICA LATINA
COMITE DE COOPERACION ECONOMICA
DEL ISTMO CENTROAMERICANO

AC.6/I/DT/8
10 de noviembre de 1957

REUNION SOBRE PROBLEMAS DE VIVIENDA,
INDUSTRIAS DE EDIFICACION Y DE MATERIALES
DE CONSTRUCCION EN CENTROAMERICA Y PANAMA

Realizada conjuntamente por la CEPAL, la Subdirección de Vivienda,
Construcción y Planeamiento de la Dirección de Asuntos Sociales de
las Naciones Unidas, la AAT y la Unión Panamericana
San José, Costa Rica, 10 de noviembre de 1957



APUNTES SOBRE LOS PROBLEMAS DEL FINANCIAMIENTO DE LA
VIVIENDA EN NICARAGUA

Documento presentado por la Delegación de Nicaragua.

Managua, D. N., Nicaragua, C. A.

APUNTES SOBRE LOS PROBLEMAS DEL FINANCIAMIENTO DE LA

VIVIENDA EN NICARAGUA

Comisión IV

Noviembre, 1957.

I N D I C E

	<u>Pág.-</u>
I.- <u>INTRODUCCION</u>	1
II.- <u>LOS PROBLEMAS DEL FINANCIAMIENTO DE LA ADQUISICION DE PREDIOS.</u>	4
III.- <u>PROBLEMAS FINANCIEROS DE LA INDUSTRIA DE MATERIALES DE CONSTRUCCION.</u>	7
a) Cemento	7
b) Derivados del cemento	8
c) Madera	8
d) Industrias derivadas de la madera	9
e) Industrias derivadas de la arcilla	9
f) Cal	10
g) Nuevas industrias de materiales	10
Materiales importados	10
IV.- <u>PROBLEMAS DE FINANCIAMIENTO DE SERVICIOS PUBLICOS</u>	12
V.- <u>PROBLEMAS DEL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA MEDIA Y POPULAR.</u>	14
VI.- <u>LA FINANCIACION DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS</u>	16

INTRODUCCION

El problema de la vivienda en Nicaragua al igual que en muchos países, es un problema esencialmente financiero y por lo tanto muy difícil de resolver, pues basta tomar en cuenta datos tales como el ingreso nacional y la cantidad que de éste pudiera destinar la población, para invertir en construcción de casa, para darse cuenta de ello.

Solamente para dar una idea de la gravedad del problema citamos la cifra de C\$ 290,000,000 a que alcanza el Presupuesto General del Gobierno. Si esta cantidad se invirtiera en vivienda y tomáramos un promedio bajísimo, pero cierto, de C\$ 10,000 por vivienda, tendríamos que con dicha cantidad se podrían construir apenas unas 29,000 viviendas, en las cuales podría alojarse apenas un 10% de la población.

Si hacemos la comparación desde el punto de vista del ingreso nacional que puede ser de unos C\$ 1,500,000,000 al año llegaríamos a resultados más o menos similares.

Sin embargo, todo lo anterior no quiere decir que tanto el Estado como los particulares no tengan que afrontar el problema, ya que la vivienda satisface una de las necesidades fundamentales e indispensables del hombre y su problema tiene hondas repercusiones en el aspecto económico y moral de la población.

También vale la pena tomar en cuenta que los grandes programas de construcción de vivienda, provocan una fuerte expansión de créditos que tienen que ser amortizados a largo plazo y que pueden acelerar el movimiento inflacionario. Además, el mismo aumento del ingreso nacional y de las condiciones de vida van engendrando también una mayor demanda de viviendas cada vez mejor dotadas, lo que obliga a una mayor disposición de recursos.

Nicaragua es un país cuya población aumenta a un ritmo de un 3% anualmente. Este incremento promedio viene por lo menos a duplicarse en la capital de la República, en donde la población ha subido de 1950 a 1957 de 113,000 habitantes a 170,000 ó sea en números índices de 100 a 150.

Como es natural, el aumento de población significa mayor necesidad de incrementar las superficies habitables, factor éste que agrava más el problema por cuanto cada año habrá necesidad de demoler viviendas por efecto del deterioro y construir nuevas casas.

En Managua, a partir de 1954, hubo cierto áuge en la construcción de viviendas, debido entre otras cosas a la producción de algodón y ca -

Así vemos que durante el último trimestre del año 1955, la superficie construida y registrada en la Oficina Nacional de Urbanismo fue de 18,000 varas cuadradas; de 66,000 toda el año de 1956, manteniéndose en el primer semestre de 1957 en 45,000 varas cuadradas. Es seguro que las bajas de los precios del café y del algodón repercutan desfavorablemente en lo sucesivo.

Es natural, que a medida que aumenta la necesidad de viviendas, es indispensable por otra parte aumentar la capacidad de una serie de servicios públicos, como lo son agua potable y luz. En Managua, por ejemplo, es curioso ver cómo la instalación de servicios de agua potable ha ido en descenso. En 1954 se instalaron 761 servicios, en 1955 bajó a 721 y en 1956 bajó aún más, a 554.

Además de eso, existe otro servicio como los de aguas negras y asfalto, cuya expansión está limitada a los ingresos de las municipalidades.

Como se dijo al principio, es muy difícil solucionar el problema debido a cuestiones de ingreso. El obrero no especializado, gana en Managua, de C[₡] 8.00 a C[₡] 10.00 al día. Esto da la idea de que una persona con un ingreso de tal magnitud, no es posible que pueda pensar en resolver su problema de vivienda, al menos aunque sea en condiciones ínfimas; ni tiene tampoco la suficiente garantía como para obtener préstamo. A medida que van aumentando sus ingresos, es natural que el problema tienda a resolverse.

En los Capítulos siguientes se intentará analizar algunos aspectos del problema de financiamiento de la vivienda. A grandes rasgos puede decirse que la mayor parte de la población de Managua, vive en viviendas alquiladas y solamente un porcentaje relativamente pequeño posee sus propias habitaciones. Además de este problema de propiedad hay que tener en cuenta de que gran cantidad de estas viviendas carecen de servicios de agua, servicios higiénicos y otros más que denigran la vida humana.

Como puede verse, para confrontar el problema de la vivienda es necesario el concurso de Instituciones de Préstamo para la vivienda, de Compañías de Seguros, de Compañías de Ahorro y Préstamo para la vivienda, de Compañías Constructoras, de Sociedades Cooperativas para la Construcción, y en fin, de todos los sectores de la población.

II.- LOS PROBLEMAS DEL FINANCIAMIENTO DE LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS

Existen algunos factores que hacen difícil la adquisición de predios en Nicaragua y sobre todo, en la ciudad de Managua. Estos facto-

res son: a) carencia de crédito bancario para la compra de predios; b) alto precio de la tierra y c) escasez de medios de transporte y otros servicios.

En Nicaragua existe una prohibición legal que impide a los Bancos el otorgamiento de créditos para la adquisición de predios. Por tal razón, es la iniciativa privada la que otorga este tipo de créditos, por medio de ventas de lotes a plazo y de préstamos con tipos de interés del 18 al 24% anual. Algunos poseen y parcelan tierras, otros compran terrenos para parcelar, existiendo entre ellos compañías aseguradoras que venden los lotes a plazos. Hasta hace poco se estuvieron vendiendo predios sin que éstos estuvieran dotados de agua, luz y demás servicios. Casi siempre las personas que adquirieron predios fueron objeto de abusos. Actualmente las lotificaciones están sujetas a urbanizaciones que comprenden los servicios públicos necesarios. En muchos casos, se otorga el título y por lo tanto se pueden construir en el lote antes de haber sido pagado. Muchas veces no es posible construir en estos lotes, porque las compañías aseguradoras y de ahorro y préstamo conceden créditos para efectuar la construcción de la vivienda solamente cuando el predio está libre de gravamen y por lo tanto, es necesario el transcurso de un buen número de años para pagar el lote y poder construir.

En Nicaragua y particularmente en Managua, los predios han alcanzado precios sumamente altos en los últimos años. Esto se debe a la plusvalía habida con el desarrollo de las ciudades y a la demanda que han tenido dichos predios como consecuencia del áuge económico que se registró durante los últimos años.

Puede decirse en términos muy generales, que del valor de una casa por lo menos la tercera parte corresponde al valor del lote, Este porcentaje es sumamente alto y restringe fuertemente la construcción.

En Nicaragua no existe todavía una ley de plusvalía y la oferta de predios sub-urbanos, no ha sido lo suficientemente fuerte como para provocar un descenso en los precios y las personas dedicadas a este negocio, disfrazan este valor por medio de mejores plazos.

Actualmente algunas compañías de ahorro y préstamo piden de 5 a 10% del valor del lote y el resto pagadero de 60 a 100 meses de plazo. Por zonas particulares que se dedican a la venta de lotes, tienen condiciones de crédito parecidas o no piden prima sino que mensualidades iguales por un tiempo de 8 a 10 años.

Naturalmente, la lotificación ha sido un magnífico negocio en Nicaragua; pero ha perjudicado grandemente el incremento de la construc-

ción.

Como resultado de los bajos ingresos y el alto valor de la tierra además de limitarse la adquisición de los mismo, gran cantidad de los lotes adquiridos no tienen los requisitos mínimos necesarios que pudieran tener un lote para vivienda.

Como se ha dicho anteriormente, la dotación de servicios que debe costear la municipalidad o por lo menos auxiliar, tiene también su limitación en muchos factores.

La carencia del servicio de transporte sobre todo en áreas sub-urbanas, da por resultado que la población no busca cómo instalarse en estas áreas y con ello hace una mayor presión sobre los terrenos enmarcados dentro del área urbana. Por otra parte, por cuestiones higiénicas, la Oficina Nacional de Urbanismo exige lotes de mayor dimensión para la construcción de vivienda en las zonas sub-urbanas y esto obliga, un poco, a mayores inversiones en la adquisición de predios. El servicio de transporte en la ciudad de Managua se hace por medio de automóviles pequeños y el servicio de buses es sumamente insuficiente, además de poseer unidades en muy malas condiciones.

Además de este problema de transporte, existe una carencia de otros servicios como aguas negras y asfalto, debido a que el Distrito Nacional con su limitación de recursos, tiene que ir instalándolos en la medida de sus capacidades, procurando satisfacer primero los servicios de las zonas cercanas al centro de la población,

III.- PROBLEMAS FINANCIEROS DE LA INDUSTRIA DE MATERIALES DE CONSTRUCCION.

La industria de materiales de construcción en Nicaragua, ha carecido de ayuda crediticia, tanto en lo que se refiere a la adquisición de capital fijo como en lo relativo al capital circulante.

La importancia de los materiales de construcción es básica, debido a que los mismos representan, lógicamente, un porcentaje muy elevado del valor de la construcción en sí. Por otra parte la carencia de investigación acerca de viviendas económicas y adecuadas para Nicaragua, lo mismo que el tipo de material indicado para la misma, hace que además del alto costo de los materiales, existan muchos despilfarros que encarecen más aún el valor total del material.

La carencia de crédito bancario además de limitar la capacidad de las plantas, obliga a sus propietarios a vender al contado o con créditos a veces de sólo 15 días de plazo. A continuación haremos una

reseña de los problemas financieros de las distintas clases de materiales usados en el país:

a) Cemento

Al Sur de Managua existe la única fábrica de cemento, que opera en el país y que es propiedad de la Empresa Nacional Productora de Cemento. Esta empresa comenzó a funcionar en 1943 con una producción de 18,000 sacos de 94 libras; todo el capital fijo y el capital circulante fué financiado con fondos propios de los empresarios. La producción ha ido en constante aumento, estimándose que para 1957 alcance a 1.100,000 sacos.

Las instalaciones son muy eficientes y la material prima es de excelente calidad. Sin embargo su precio es excesivamente alto, ya que es más del doble del valor CIF de un saco de cemento extranjero puesto en Corinto. Naturalmente las utilidades de esta fábrica son enormes y no tienen prácticamente problema financiero; pero este excesivo precio del cemento que es casi US\$ 2.00 por saco, tiene efectos perniciosos para la construcción de vivienda, máxime que en la actualidad se ha generalizado el uso del bloque hueco de cemento para la construcción.

b) Derivados del cemento

Las industrias derivadas del cemento producen principalmente bloques, ladrillos, tubos y lavaderos.

Las fábricas de bloques en términos generales, también han sido financiadas con recursos propios, tanto en lo relativo a la maquinaria como al capital circulante. Naturalmente, estas plantas son relativamente pequeñas y están ubicadas en varias ciudades de la República.

Todas estas industrias se ven bastante afectadas por los altos precios del cemento, que repercuten en distintas formas en la industria ya sea para la adquisición del cemento como materia prima fundamental, así como en la demanda por el bloque, limitada por el alto precio.

Las fábricas de ladrillos también han carecido de financiamiento, pero algunas de ellas, han logrado obtener equipo para la prensada mecánica del ladrillo. Tanto esta industria como las otras derivadas del cemento, sufren las consecuencias de la falta del financiamiento y la carestía del cemento.

c) Madera.

Puede decirse que en Nicaragua la explotación maderera en grande y su transporte sólo ha sido hecho por compañías extranjeras y en la región del Atlántico principalmente.

No existen en Nicaragua, compañías nacionales que en regular escala se dediquen a la explotación de bosques y a la conservación de éstos en una forma metódica. Al parecer, el cortador de madera de la zona del Pacífico, tiene como principal problema la dificultad de medios de transporte, máxime en la actualidad en que la madera se encuentra cada vez más alejada de los centros urbanos.

Otro aspecto que afecta bastante a los madereros, es el del intermediario que además de las excesivas utilidades que tiene, le quedan ganancias adicionales por cuestiones de medidas.

d) Industrias derivadas de la madera.

En la costa del Pacífico de Nicaragua, existen unos 60 aserraderos que han sido financiados casi totalmente con fondos propios aunque ya hay algunos casos de mejores hechos con créditos bancarios.

La mayoría de estos aserraderos cobran por el servicio de aserrar.

La industria derivada de la madera ha encontrado dificultades de desarrollo, por la misma escasez de medios financieros, lo que a su vez ocasiona grandes pérdidas al país, por la falta de secamiento, el uso de sierras inadecuadas y el deterioro que por efecto de la lluvia y los insectos sufren las trozas en los patios de los aserraderos.

e) Industrias derivadas de la arcilla.

La industria derivada de la arcilla se encuentra localizada casi en todo el territorio nacional, pero la principal región productora se encuentra en el municipio de la Paz Centro entre las ciudades de León y Managua.

Esta industria es de tipo completamente familiar y ha sido la ocupación tradicional de gran parte de los habitantes de ese lugar.

La misma falta de desarrollo de la industria ha hecho que ésta no haga uso del crédito y aunque lo hubiera deseado usar, difícilmente hubiera encontrado financiación.

Se han hecho planes para establecer una industria moderna de derivados de la arcilla y que se espera, será instalada en breve.

f) Cal

La industria de la cal es también completamente primitiva y gran parte de ella se encuentra localizada al Sur de Managua y en las cercanías de la fábrica de cemento. En estas zonas existen unos 30 hornos que se usan para la fabricación de cal, basados sustancialmente en la extracción manual de la materia prima y en la calcinación imperfecta con un alto porcentaje de desperdicios e impurezas. Además las dificultades de almacenamiento y transporte obligan a mayores pérdidas. Como

es natural, esta industria está desprovista de todo auxilio crediticio. Sin embargo hay posibilidades de que un futuro próximo se instale una fábrica de cal con su equipo correspondiente.

g) Nuevas industrias de materiales.

Como podrá notarse en todo lo anterior, ha existido una falta de crédito casi total en las industrias de materiales de construcción, pudiendo decirse en términos generales, que o existe la empresa con suficientes recursos financieros o la mediana empresa que ve limitadas sus operaciones o la industria completamente familiar.

En mayo del 1956 el Ministerio de Economía, editó el "Informe General sobre Estudios Geológicos-Mineros efectuados durante el año de 1955 y 1956" en donde puede apreciarse que Nicaragua cuenta con materiales de origen mineral que pueden utilizarse en el futuro para la construcción de viviendas. Sin embargo la misma escasez de capital no ha hecho posible su explotación.

Materiales importados

Gran parte de los materiales como el vidrio, accesorios metálicos y eléctricos, son importados por no producirse en el país. Aun los importadores tienen dificultades de expender sus pedidos por las regulaciones a que ha obligado la situación cambiaria del país. De tal manera pues, que el importador se ve obligado a limitar sus pedidos, a hacer depósitos previos para la importación y a mantener existencias. Esta falta de financiamiento repercute también en el costo de los materiales.

IV.- PROBLEMAS DE FINANCIAMIENTO DE SERVICIOS PUBLICOS

Los servicios públicos son financiados lógicamente con los ingresos de las municipalidades. Sin embargo en Nicaragua las municipalidades no pueden disponer libremente de sus fondos, debido a que necesitan pedir autorización al Ministerio de Gobernación para poder hacer uso de ellos. Naturalmente esta falta de autonomía es a veces perjudicial para el desarrollo de los servicios públicos de las municipalidades.

No obstante, el Estado coopera con las municipalidades en el establecimiento de servicios públicos a través del Departamento Nacional de Servicios Municipales, que es una dependencia del Ministerio de Fomento y Obras Públicas.

La cooperación del Estado es en dos formas: a) asistencia técnica gratuita que incluye el planeamiento, diseño y dirección técnica de las obras, así como los servicios administrativos correspondientes y b) fi-

nanciera, en forma de préstamos, que puede llegar hasta el 60% del valor de los trabajos de acuerdo con la importancia de los mismos. Estos préstamos no devengan intereses. Los plazos varían entre dos y veinte años, según la importancia de los servicios. Por ejemplo, tratándose del establecimiento del servicio de agua potable, el porcentaje del préstamo y el plazo, son mayores que cuando se trata de otras obras como alcantarillado pluvial, encauzado, pavimentación, etc. Las municipalidades hacen frente al pago de sus cuotas, valiéndose de los fondos que a veces provienen directamente de las obras respectivas como en el caso del agua, y en otros casos con el auxilio de los fondos comunes del municipio que inclusive pueden ser aumentados con la venta de terrenos municipales.

En términos generales existe una escasez de fondos que no le permiten a las municipalidades y al Distrito Nacional de Managua hacer frente a todas las necesidades de servicios públicos de la población. Por otra parte, los escasos recursos disponibles, no son obtenidos de la manera más justa y adecuada, existiendo además, una falta de planeamiento en la ejecución de las obras que hace aún más precaria, la buena utilización de los recursos disponibles.

Actualmente la Oficina Nacional de Urbanismo ha preparado un anteproyecto de ley de valorización que será aplicable en todo el país.

El espíritu que anima a este proyecto de ley, es el de establecer una obligación de parte de los dueños de predios urbanos y potencialmente urbanos, de participar en el pago del costo global de aquellas obras de servicio público que benefician a dichos predios, buscando cierta proporcionalidad entre el pago y el beneficio recibido. Se establece claramente en el ante-proyecto que este pago no constituye impuesto sino la retribución por un beneficio recibido.

Las obras a las cuales se refiere el ante-proyecto son: apertura y ensanchamiento de calles, modificación, arbolización, alcantarillado sanitario y pluvial, saneamiento de arroyos y corrientes de agua.

En esta forma pues, con este ante-proyecto de ley de valorización, se desea llegar a un sistema de tributación municipal que le permita a la municipalidad disponer de mayores fondos y aplicarlos en una forma más justa.

V.- PROBLEMAS DEL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA MEDIA Y POPULAR

Funciona en el país, el Banco Hipotecario de Nicaragua, que ha tenido entre otras actividades la del financiamiento y reparación de vi -

viviendas. Sin embargo, la parte dedicada a la resolución de este problema, que ha tenido entre otras actividades la del financiamiento y reparación de viviendas. Sin embargo, la parte dedicada a la resolución de este problema, no ha dado los resultados deseados, debido a que parte de los préstamos concedidos, se han destinado a otras fines, pues el Banco no ha tenido servicios de inspección de sus créditos sino que sencillamente se ha dedicado a otorgarlos, tomando en cuenta la garantía.

El Banco Hipotecario de Nicaragua, concede créditos cuya cuantía no excede generalmente, de C\$ 15,000 con plazos hasta de 10 años y con el 7% de interés anual.

Actualmente se están haciendo los estudios necesarios para convertir este Banco en Instituto de la Vivienda exclusivamente. Esta nueva Institución abrirá sus puertas al público el 1º de Julio de 1958 y además de la asistencia directa que prestará al problema de la habitación, o sea la labor de construcción de viviendas, contará con un departamento que se encargará de investigaciones y estudios tendientes al abaratamiento de los costos de construcción y a la mejor utilización de los materiales de producción nacional.

El Instituto de la Vivienda se financiará posiblemente, en la siguiente forma: a) con los saldos de la cartera urbana del Banco Hipotecario, que ascienden a C\$ 15,000,000; b) con una aportación inicial del Estado de C\$ 5,000,000 (es posible que el Estado haga aportaciones anuales posteriores); c) por emisión de cédulas o bonos hipotecarios y d) por medio de un sistema de ahorro para la vivienda de interés social posiblemente con fondos del Instituto Nicaragüense de Seguridad Social.

Todo el financiamiento que haga el Instituto de la Vivienda será para resolver el problema de la vivienda de personas de bajos y medianos cursos.

El Instituto operará en distintas formas: 1) por medio de la construcción de colonias. Posiblemente durante el primer año se construya una primera colonia de 100 casas en terrenos que donará el Distrito Nacional. También existe la posibilidad de que en unión con el Instituto de Fomento Nacional, se establezca una zona de producción de materiales de construcción que abastezca las necesidades del Instituto. 2) Por medio del esfuerzo propio y ayuda mutua que consiste en la preparación de un grupo de obreros para la compra de materiales y 3) por medio de créditos hipotecarios para la construcción de viviendas pequeñas.

En resumidas cuentas el Instituto de la Vivienda llenará una función

La vivienda media en Nicaragua no tiene ninguna fuente bancaria de financiamiento, llenando muy parcialmente este vacío, algunas compañías de ahorro y préstamo de seguros.

Existen actualmente 3 compañías de ahorro y préstamo para la vivienda y otras 3 que siendo compañías de seguros, otorgan sin ninguna programación, préstamos para la vivienda, con el objeto de invertir sus reservas.

A grandes rasgos estas compañías de ahorro y préstamo exigen el ahorro de un tercio aproximadamente del valor de la construcción, durante un número de años y la compañía otorga el préstamo de los 2 tercios restantes a plazos que pueden llegar hasta 9 años.

Todas estas compañías son de reciente fundación y a pesar de ello, ya se ha hecho sentir un poco su influencia en el precio de los alquileres de la vivienda media en la ciudad de Managua.

VI.- LA FINANCIACION DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS.

Existen en Managua dos grandes firmas constructoras de vivienda; - otras compañías de menor importancia y gran cantidad de constructores individuales.

Las dos compañías mayores del país no han tenido financiación bancaria para la adquisición de sus equipos de trabajo y la instalación de sus talleres. Todo esto ha sido financiado con fondos propios de los socios. El capital de trabajo lo obtienen estas compañías generalmente de los clientes a los cuales piden un porcentaje del valor de la construcción para comenzar sus actividades y periódicamente el pago de las planillas. De esta manera de pago de una construcción se hace a las compañías dentro del tiempo que dura la construcción.

Muchas veces buscan financiamiento por medio de créditos a corto plazo en el Banco Nacional de Nicaragua y en los Bancos Comerciales que operan en el país. Se ha dado el caso también de firmas constructoras que resuelven su problema crediticio por medio de individuos que prestan a un tipo el interés sumamente alto.

Algunas compañías constructoras mantienen relaciones con compañías de ahorro y préstamo para la vivienda, adquiriendo muchos contratos de construcción que a su vez le permiten construir a costos un poco más bajos. Otras compañías se limitan a revisar los planos, más que todo con fines de garantía.

Lógicamente los constructores individuales necesitan ir pidiendo por adelantado todo el dinero que necesitan para la adquisición de materiales y pago de planillas.