

**Documento de proyecto**

**Estrategia municipal para la intervención  
integral de asentamientos humanos  
espontáneos de Managua, Nicaragua**

**María Isabel Parés Barberena**



NACIONES UNIDAS



Este documento fue elaborado por María Isabel Parés Barberena, consultora, en el marco del proyecto "Pobreza urbana: estrategia orientada a la acción para los gobiernos e instituciones municipales en América Latina y el Caribe", desarrollado por la División de Desarrollo Sostenible y Asentamientos Humanos de CEPAL y financiado por el Fondo de Desarrollo de las Naciones Unidas. La versión final de este documento ha sido preparada por la consultora Silke Schulte.

Las opiniones expresadas en este documento, que no ha sido sometido a revisión editorial, son de exclusiva responsabilidad de la autora y pueden no coincidir con las de la Organización.

Publicación de las Naciones Unidas

LC/W.108

Copyright © Naciones Unidas, diciembre de 2006. Todos los derechos reservados  
Impreso en Naciones Unidas, Santiago de Chile

La autorización para reproducir total o parcialmente esta obra debe solicitarse al Secretario de la Junta de Publicaciones, Sede de las Naciones Unidas, Nueva York, N. Y. 10017, Estados Unidos. Los Estados miembros y sus instituciones gubernamentales pueden reproducir esta obra sin autorización previa. Sólo se les solicita que mencionen la fuente e informen a las Naciones Unidas de tal reproducción.

## Índice

Resumen .....	5
I. Introducción .....	7
II. Aspectos metodológicos de la consultoría .....	11
1. Objetivos de la consultoría .....	11
1.1 Objetivos específicos .....	12
1.2 Esquema metodológico de abordaje .....	12
III. Antecedentes generales .....	17
1. Marco de referencia: generalidades de la problemática urbana nacional y local de Managua .....	17
2. Situación actual de los asentamientos humanos espontáneos en el Municipio de Managua .....	20
3. El universo de acción de la renovación urbana en barrios marginales .....	22
3.1. Los modelos y experiencias de renovación y mejoramiento urbano ensayados en Managua .....	23
IV. Identificación de fortalezas y debilidades de las instancias locales para la programación y gestión de proyectos de mejoramiento de asentamientos espontáneos .....	31
V. Estrategia municipal para la intervención en asentamientos humanos espontáneos de la ciudad de Managua .....	35
1. Concepto de la intervención .....	35
2. Principios de la intervención .....	38
VI. Marco de actuación .....	43
1. Modalidades del mejoramiento urbano y los actores locales involucrados .....	44
1.1 Calificación del estado de irregularidad e ilegalidad de los asentamientos humanos en el territorio urbano de Managua .....	48
1.2 Modelo apoyado en el saneamiento legal. El programa de atención a asentamientos humanos espontáneos, metodología de actuación. ....	48
1.3 Actores y sus respectivos roles de la estrategia municipal .....	48
VII. Los sectores urbanos priorizados a intervenir .....	65
1. Zonas de intervención priorizadas .....	65
2. Las etapas del proceso y las modalidades de ejecución .....	68

2.1 Fases previstas para el desarrollo e implementación del proceso de mejoramiento urbano.....	68
VIII. Conclusiones para la acción.....	73
Bibliografía .....	77
Anexos .....	81
Índice de esquemas	
Esquema 1 Esquema básico metodológico de preparación de la asistencia técnica.....	15
Índice de planos	
Plano 1 Distribución de asentamientos espontáneos y urbanizaciones progresivas en Managua.....	21
Plano 2 Consolidado de zonas homogéneas de intervención prioritarias .....	68
Índice de cuadros	
Cuadro 1 Síntesis de asentamientos espontáneos de Managua .....	22
Cuadro 2 Managua, evolución de la tenencia de la tierra urbana (1979 – 1989).....	25
Cuadro 3 Modelo apoyado en el saneamiento físico. Las acciones y programas de mejoramiento urbano.....	48
Cuadro 4 Conjunto de zonas homogéneas o sectores urbanos precarios prioritarios para el mejoramiento urbano en Managua .....	67
Índice de gráficos	
Gráfico 1 Plan general de desarrollo municipal (2002–2020).....	44
Gráfico 2 Modelo de co-gestión .....	49
Gráfico 3 Propuesta de organigrama para el área de regularización de los asentamientos humanos y vivienda, Alcaldía de Managua .....	51
Gráfico 4 Ayuda mutua .....	55
Gráfico 5 Líneas, dimensiones y componentes de intervención .....	64

## Resumen

La vulnerabilidad ambiental de Managua, dadas las fuertes restricciones físico-naturales que la afectan en toda su extensión y la creación de zonas marginales en diferentes puntos de la ciudad, conformados por inmigrantes rurales y la población desplazada de guerra en la década de los ochenta, han incidido en el aumento de la desarticulación urbana. Históricamente, la situación ambiental, económica y social de los barrios con bajos ingresos económicos, precariedad material y carencia de viviendas, han sido algunos de los problemas más sentidos en la ciudad de Managua, agudizado por la destrucción de dos tercios del parque habitacional provocado por el terremoto del año 1972 y otros fenómenos naturales como el huracán Mitch.

Por otro lado, los cambios socio-políticos y económicos del país han agravado los problemas para su crecimiento, además de la falta de inversiones y capacidad de atención por parte del Estado para el mejoramiento urbano, como la ausencia de un ente planificador nacional y de inversiones para la generación de vivienda popular y la débil aplicación de los planes de desarrollo existentes y leyes que respalden cualquier acción urbana.

Aunque se han formulado e implementado una diversidad de planes y programas, poco han incidido en las condiciones de pobreza de las poblaciones de los barrios donde éstos se han ejecutado.

En ese sentido, con el fin de solucionar los problemas de déficit sustanciales de los servicios públicos, situación de alto riesgo y falta de ordenamiento de los barrios marginales, en el año 1999, la Alcaldía de Managua, a través de la Dirección de Urbanismo, formuló y diseñó un programa integral de mejoramiento de barrios marginales denominado Programa de Renovación Urbana (PRU) y contando con la cooperación técnica y financiera del BID, desarrolló la en el año 2004 la etapa de Ejecución, que involucró activamente a la población y diferentes instancias gubernamentales y no gubernamentales.

Sin embargo, es necesario resaltar que actualmente la Alcaldía de Managua no dispone de criterios y normativas urbanísticas de aplicación específica a la intervención en barrios marginales, por lo que se optó por retomar el cuerpo normativo y de ley existentes para barrios tradicionales de la ciudad. Asimismo, se observa una falta de coordinación entre las diversas instancias que intervienen en uno u otro aspecto de la ciudad, provocando múltiples intervenciones sin una adecuada integración al territorio y una coherente planificación de la ciudad.

En respuesta de lo anterior se ha desarrollado una estrategia municipal para la intervención integral de asentamientos humanos espontáneos de Managua, que tiene como base física un conjunto de 22 “Zonas Homogéneas” sobre las cuales se estará identificando la estrategia de intervención. En este contexto se han establecido tres niveles de intervención, dependiendo del grado de la problemática urbana del asentamiento o sector urbano deteriorado o precario. Así, el concepto de las intervenciones urbanas a implementar requiere de un enfoque integral de mejoramiento urbano, entendiéndolo desde el punto de vista físico del mejoramiento de las condiciones. Los principios que se acotarán son el físico-ambiental, socioeconómico y a escala territorial de intervención.

El marco de actuación considera como base político-legal, que deberá contemplarse la creación de una normativa específica para el diseño urbano de los asentamientos precarios que requieren ser sujetos de los proyectos de mejoramiento urbano. La estructura general cuenta con modalidades del mejoramiento urbano, tal como el saneamiento legal y el saneamiento físico de las áreas a intervenir.

Se generarán dos ámbitos de intervención: el ámbito global de la coordinación interinstitucional y municipal, donde se determinan los roles de los actores dentro de la estrategia municipal y en el ámbito específico para dirección de la regulación de los barrios. Los lineamientos de la intervención consideran desde el ordenamiento y planificación urbana, la creación de Suelo Urbano, la titulación urbana y legalización de la tierra entre otros, hasta la participación ciudadana y el fortalecimiento organizativo, la formación educacional cívica, ambiental y laboral y el fomento productivo y dinamismo económico. Se consideran variados paquetes de intervención en las 22 zonas seleccionadas.

## I. Introducción

En Nicaragua, como en el resto de los países latinoamericanos existe una simbiosis entre las modalidades de asentamiento humano “formal y regulado”, y las formas de asentamiento “informal, precario, al margen de las normas”, a partir del cual se estructuran entramados urbanos bastante peculiares. Las ciudades son “construidas” en un alto porcentaje de ocupantes sin título que generan un hábitat precario, bajo los estándares considerados “normales” de urbanización (vivienda, infraestructura y servicios), en condiciones de pobreza, y con una evolución muy particular en el territorio urbano.

En el ámbito nacional los indicadores de pobreza se refieren a necesidades básicas insatisfechas en hogares, tanto del sector urbano como rural. Sin embargo, en el sector urbano resulta ser notoria la precarización del empleo, resultado de una reducción del empleo formal y en particular la del grupo que incluye la precarización de la cobertura de servicios sociales a la población (PNUD, 2004). En el caso particular de la pobreza de la ciudad capital, de acuerdo a informaciones suministradas por el Mapa de Pobreza de Nicaragua del año 1999 (ALMA, 2003), el Municipio de Managua, después del de la ciudad de Rivas, presenta los niveles más bajos de pobreza extrema, alcanzando un porcentaje de 29,6% de la población municipal (en comparación con el 54,7% del país).

A pesar de esto, Managua, es uno de los centros urbanos en el ámbito nacional con mayor pobreza y precariedad, reuniendo un alto número de asentamientos humanos espontáneos. Estos constituyen hoy en día alrededor de 280 asentamientos disgregados por todo el territorio municipal, la mayor parte de ellos localizados dentro del perímetro urbano, y en zonas catalogadas como de alto riesgo ambiental y con altos índices de pobreza.

Sin embargo, se hace necesario considerar otras variables de análisis para Managua, como las condiciones de precariedad en la vivienda, el acceso a los servicios básicos, la afectación por riesgos ambientales urbanos y las condiciones de legalidad en la tenencia de la tierra, que modifican considerablemente el panorama de marginalidad urbana de la capital, pues no todos los pobres viven en condiciones de marginalidad y riesgo ambiental; ni todos los ilegales son pobres urbanos.

Históricamente, la situación ambiental, económica y social de los barrios con bajos ingresos económicos, precariedad material y carencia de viviendas, han sido algunos de los problemas más sentidos en la ciudad de Managua, expresados en las tomas ilegales de terrenos desde el año 1950, el aumento acelerado, anárquico y desordenado del crecimiento urbano de las últimas tres décadas, agudizado por la destrucción de dos tercios del parque habitacional provocado por el terremoto de 1972 y otros fenómenos naturales como el huracán Mitch.

Su vulnerabilidad ambiental, dadas las fuertes restricciones físico–naturales que la afectan en toda su extensión y la creación de zonas marginales en diferentes puntos de la ciudad, conformados por inmigrantes rurales y población desplazada de guerra en la década de los ochenta, han incidido en el aumento de la desarticulación urbana de Managua.

Por otro lado, los cambios socio–políticos y económicos del país han agravado los problemas para su crecimiento, además de la falta de inversiones y capacidad de atención por parte del Estado para el mejoramiento urbano, como la ausencia de un ente planificador nacional y de inversiones para la generación de vivienda popular y la débil aplicación de los planes de desarrollo existentes y leyes que respalden cualquier acción urbana. Debido a lo anterior la ciudad ha experimentado fuertes cambios, evolucionando de una manera extensiva, desordenada e ineficiente. Un efecto importante del fenómeno de desorden urbano es la proliferación de asentamientos humanos de carácter espontáneo o marginal.

En el caso de Managua, la pobreza y marginalidad no se sitúan en la periferia urbana, sino que aparece discontinua y disgregada a lo largo del tejido de la ciudad, de modo que el 30% de habitantes pobres en barrios subestándar, no se encuentran en las afueras de la ciudad (Riofrío, 2002), sino en tramas urbanas (barrios populares, urbanizaciones progresivas, zonas residenciales) que se entremezclan y conviven con las demás urbanizaciones de la ciudad.

Aunque se han formulado e implementado una diversidad de planes y programas, poco han incidido en las condiciones de pobreza de las poblaciones de los barrios donde éstos se han ejecutado, reduciéndose a intervenciones puntuales y esporádicas, como es el caso de las obras menores de mejoramiento de la infraestructura que realizan las Delegaciones Distritales. Estas están enfocadas a resolver problemas complejos de la ciudad, como los proyectos de gran envergadura en vialidad y drenaje pluvial; o son resultado de algunas emergencias o para la prevención de desastres, como las acciones llevadas a cabo año con año durante los periodos de invierno en conjunto con la Oficina de Defensa Civil, Alcaldía de Managua y el SINAPRED. También pueden ser sectorizadas por aspectos que la administración municipal ha priorizado durante su administración, como la titulación urbana de asentamientos humanos espontáneos; o ejecutadas como proyectos especiales con fondos externos, como el Programa de Renovación Urbana (PRU), financiado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

En ese sentido, con el fin de solucionar los problemas de déficit sustanciales de los servicios públicos, situación de alto riesgo y falta de ordenamiento de los barrios marginales, en el año 1999, la Alcaldía de Managua, a través de la Dirección de Urbanismo, formuló y diseñó un programa integral de mejoramiento de barrios marginales denominado Programa de Renovación Urbana (PRU), que involucró activamente a la población y diferentes instancias gubernamentales y no gubernamentales.

El PRU ha identificado tres sectores urbanos con estas características en los distritos III, IV y V de la ciudad de Managua y dentro de estos sectores ha seleccionado cuatro barrios o proyectos pilotos, que permitieran la presencia del Programa. Se trata de tres de los distritos con mayor incidencia de la problemática de precariedad urbana. Se pretendió canalizar experiencias variadas que facilitarían su replicabilidad en el futuro, en el resto de barrios marginales del municipio. Estos barrios fueron: El Pantanal, en el Distrito III; René Cisneros, en el Distrito III; Barricada, en el Distrito IV; y 18 de Mayo, en el Distrito V.

Así, entre julio del año 2001 y marzo del año 2004, la Alcaldía de Managua, contando con la cooperación técnica y financiera del BID, desarrolló la etapa de ejecución del PRU, con un conjunto de actividades comprendidas en el Subcomponente de Mejoramiento de Barrios Marginales, correspondiente al Programa de Modernización de la Municipalidad de Managua. Entre éstas, el programa ha implementado acciones de reordenamiento urbano, fortalecimiento organizativo y legalización de la tierra, ejes medulares de la intervención del PRU en el territorio.

Este programa constituye la primera iniciativa de renovación integral de barrios marginales en Managua, impulsada desde la municipalidad y concertada con diferentes actores locales y nacionales, para la conformación de un pilotaje. Este ha perseguido la puesta en práctica de una experiencia de mejoramiento urbano en una ciudad tan disgregada y desarticulada como Managua, así como los proyectos específicos de renovación ejecutados en cada barrio, con la participación activa de sus pobladores, ampliando la visión de barrio y permitiendo la comprensión de su problemática dentro de la ciudad. De esta manera, los proyectos de reordenamiento de cada barrio han sido implementados a partir de la base organizativa de la población, integrándola a la definición de los conceptos de diseño, los niveles de intervención y la definición de los alcances de mejoramiento, acordes con la particularidad de la problemática urbana de cada barrio.

Es necesario señalar que cada una de las fases de elaboración de los proyectos de diseño urbano contó con el seguimiento y revisión de los equipos técnicos de la Dirección de Urbanismo, la Dirección General de Desarrollo Urbano, la Dirección de Catastro Municipal y la Dirección General de Medio Ambiente. También hubo participación de las instancias técnicas y de promotoría social de las Delegaciones de Distrito involucradas.

Desde el punto de vista normativo y con la finalidad de mejorar la calidad de vida de la población de los barrios y permitir su integración al conjunto de la ciudad, la Alcaldía de Managua y los entes de prestación de los servicios básicos, proporcionaron los diferentes documentos normativos y reglamentos vigentes para la ciudad de Managua, para la implementación de las propuestas de diseño urbano. Se trata de las Normas Mínimas de Dimensionamiento para Desarrollos Habitacionales, del MINVAH (1982); la Ley de Regulación, Ordenamiento y Titulación de asentamientos humanos Espontáneos (Ley 309), publicada en el año 1999; los Planes Parciales de Ordenamiento Urbano de los Sectores Norcentral, Suroccidental y Oriental, aprobados por el Consejo Municipal en el año 2000; las Normas Técnicas de INAA; las Normas de Construcción para Estructuras de Distribución Eléctricas, y las Normas de Equipamiento Urbano establecido por la Alcaldía de Managua.

Sin embargo, es necesario resaltar que actualmente la Alcaldía de Managua no dispone de criterios y normativas urbanísticas de aplicación específica a la intervención en barrios marginales, por lo que se optó por retomar el cuerpo normativo y de ley existentes para barrios tradicionales de la ciudad. Asimismo, se observa una falta de coordinación entre las diversas instancias que intervienen en uno u otro aspecto de la ciudad, provocando múltiples intervenciones sin una adecuada integración al territorio y una coherente planificación de la ciudad.

En ese sentido, la División de Desarrollo Sostenible y Asentamientos Humanos de CEPAL se encuentra desarrollando el proyecto “Pobreza Urbana: Estrategia orientada a la acción para los gobiernos e instituciones municipales de América Latina y el Caribe”, cuyo objetivo fundamental es la caracterización de la pobreza y precariedad urbana en dicha región, el diseño de políticas y programas nacionales y locales para la superación de la pobreza y precariedad urbana, y el diseño de estrategias de financiamiento y la institucionalización de la acción de los gobiernos locales en esta materia.

En ese marco, y tomando como base la firma del Convenio de Cooperación para Asistencia Técnica entre CEPAL y Alcaldía de Managua, se está desarrollando desde el mes de abril del 2004, la consultoría para la formulación de la “Estrategia Municipal de Intervención Integral para los Asentamientos Humanos Espontáneos en Managua”, en estrecha coordinación con la Dirección General de Desarrollo Urbano, y en específico con la Dirección de Urbanismo, como contraparte técnica. Para este estudio se ha partido de un conjunto de 22 “Zonas Homogéneas” de intervención sobre las cuales se estará identificando la estrategia de intervención.

A continuación se describe el enfoque metodológico de la asistencia técnica, la problemática de los asentamientos espontáneos de Managua, los modelos y experiencias impulsadas en el mejoramiento de barrios y la situación actual de las capacidades de la Alcaldía de Managua en la gestión y desarrollo de programas. El objetivo es el mejoramiento de asentamientos humanos espontáneos de la Ciudad de Managua, y la estrategia para intervenirlos de forma integral y coherente en el territorio.



## II. Aspectos metodológicos de la consultoría

La División de Desarrollo Sostenible y Asentamientos Humanos de la Comisión Económica para América Latina (CEPAL) se encuentra desarrollando el proyecto “Pobreza urbana: estrategia orientada a la acción para los gobiernos e instituciones municipales de América Latina y el Caribe”. El proyecto se organiza sobre la base de una serie de investigaciones sobre las características principales de la pobreza urbana, la sistematización de experiencias de programas regionales e internacionales para la mitigación de la pobreza y los estudios de casos a nivel local.

Desde esa perspectiva, en el caso de Managua, interesa evaluar, desde los éxitos y dificultades de las iniciativas de mejoramiento urbano en áreas marginales de la ciudad, la experiencia del Programa de Renovación Urbana que ha llevado a cabo el mejoramiento de asentamientos espontáneos en tres áreas pilotos. Lo anterior ha permitido poner en marcha una metodología para la intervención en asentamientos espontáneos que podría ser replicada en otras áreas similares.

La Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía de Managua ha identificado como una necesidad ulterior definir una estrategia que le permita intervenir en áreas urbanas que en su interior tengan una mayor diversidad residencial y no solamente conformada por asentamientos espontáneos. Así, este estudio tendrá el objetivo de identificar una estrategia que permita intervenir en estas áreas, los criterios de selección y priorización para la intervención, considerando las dimensiones de un programa integral de mejoramiento urbano (vialidad, infraestructura, propiedad del suelo, reducción de vulnerabilidad, espacios públicos, entre otros). Cabe señalar que en estudios anteriores se han caracterizados 22 zonas de intervención urbanísticamente homogéneas en el marco del Programa de Atención a los Asentamientos Espontáneos de la ciudad, que deberá tomarse como punto de partida.

### 1. Objetivos de la consultoría

Desarrollar un estudio para identificar una estrategia para la intervención integral en “áreas homogéneas” de la Ciudad de Managua, que asegure la inclusión de los asentamientos espontáneos en la estructura de la ciudad, considerando todas sus relaciones con el entorno, en estrecha coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía de Managua.

El estudio busca fortalecer la capacidad del municipio en materia de identificación, formulación y gestión de proyectos para el mejoramiento de asentamientos espontáneos, considerado los antecedentes y estudios disponibles de la realidad municipal del país.

## 1.1 Objetivos específicos

1. Analizar la realidad de la experiencia municipal, con énfasis en aspectos institucionales y operativos, que inciden en su capacidad para gestionar los programas de mejoramiento de asentamientos espontáneos.
2. Identificar las fortalezas y debilidades que presentan las distintas instancias, especialmente de la Dirección de Desarrollo Urbano, para articular los proyectos de mejoramiento barrial con el desarrollo urbano, y para promover agendas de desarrollo urbano que favorezcan el alivio de la pobreza urbana.
3. Proponer sobre la base de lo anterior, estrategias, metodologías e instrumentos para fortalecer la capacidad municipal en materia de identificación, formulación y gestión de proyectos de mejoramiento de asentamientos espontáneos en un contexto urbano.

## 1.2 Esquema metodológico de abordaje

El estudio se efectuará en tres etapas:

1. Análisis de la realidad municipal en sus aspectos institucionales y operativos, del marco legal relativo a políticas de suelo, regularización de la tenencia, saneamiento, vivienda y organización social para el mejoramiento de los asentamientos espontáneos en sectores urbanos pobres.
2. Identificación de fortalezas y debilidades para la programación y gestión de proyectos de mejoramiento barrial en el nivel local, así como la articulación de estos proyectos con agendas de desarrollo urbano que favorezcan el alivio de la pobreza urbana.
3. Propuesta de estrategias, procedimientos e instrumentos para fortalecer la capacidad del municipio, en materia de formulación y desarrollo de proyectos de mejoramiento de asentamientos espontáneos.

La metodología de abordaje se ha organizado en tres momentos, que corresponden a los niveles de levantamiento de la información general y específica, y aprobación de los resultados, parciales y globales de la consultoría.

### 1.2.1 Actividades generales

Consisten en actividades de levantamiento de información a través de entrevistas con actores locales de la Municipalidad y otras instancias gubernamentales y no gubernamentales, que se encuentran vinculados al quehacer de los asentamientos por medio de proyectos, programas y planes, ejecutados en el ámbito de Managua. Se entrevistaron tres tipos de actores locales:

- Gubernamentales de la Municipalidad<sup>1</sup>
- Gubernamentales del nivel nacional (empresas de servicios, ministerios, institutos, universidades)<sup>2</sup>
- No gubernamentales<sup>3</sup>

## 1.2.2 Actividades específicas

Todas las actividades desarrolladas en el ámbito específico de la consultoría se realizaron en conjunto con el Equipo Técnico de la Dirección de Urbanismo. Se implementaron diversas actividades y procedimientos para la obtención y valoración de la situación actual de los asentamientos espontáneos, la elaboración de criterios de selección para las futuras áreas de mejoramiento urbano y la definición de acciones prioritarias. Se partió de la revisión de Plan de Trabajo y Esquema Metodológico, para iniciar con la ejecución de un Plan de Trabajo de cuatro meses de actividades en conjunto con el Equipo Técnico de la Dirección de Urbanismo, como contraparte técnica de la consultoría. Se realizaron tres niveles de trabajo para el levantamiento de la información:

*Recopilación de información bibliográfica, documental y planimétrica existente*, a través de la cual se levantó información base estadística, analítica y planimétrica de los asentamientos espontáneos por cada uno de los Distritos del Municipio de Managua. Esta información estuvo localizada en dos niveles:

- Central, en las diferentes instancias gubernamentales en el ámbito nacional y local;
- Distrital, localizada en las instancias técnicas de las Delegaciones Distritales de Managua. Se entrevistó a los técnicos de la Unidad de Urbanismo y Vivienda, y Promotoría Social de los Distritos II, III, IV, V y VI.

*Levantamiento y verificación de campo*: Debido a las dificultades en la obtención de medios de movilización por parte de la Alcaldía de Managua, se realizó únicamente una visita y recorrido para

---

<sup>1</sup> Se realizaron entrevistas a actores del aparato ejecutivo, desde las Direcciones Generales y Específicas de la Alcaldía de Managua, entre las que se pueden mencionar: Ing. César Darce, Dirección de Catastro Municipal, de la Dirección General Económica; Ing. Maritza Maradiaga, Directora de Planificación Física, Arq. Mario Barahona, Director de Planificación Estratégica, Arq. Alba Rosa González, Coordinadora de Proyecto UNFPA-Managua "Población y Desarrollo" del Distrito III de Managua; y Lic. Félix Pérez, Director General de Planificación, todos de la Dirección General de Planificación; Ing. Jorge González, Director General de Desarrollo Urbano; y Lic. Edgardo Cuaresma, Director General de Medio Ambiente. Asimismo, del aparato legislativo se entrevistó al Lic. Modesto Murguía, Secretario del Concejo Municipal. A través de éstas entrevistas se valoraron aspectos generales sobre los criterios de intervención en los asentamientos, posibles áreas de mejoramiento en la ciudad y acciones que deberían ser contempladas en las estrategias de desarrollo de los asentamientos.

<sup>2</sup> Se entrevistó a diversos actores, de las instancias representativas en el nivel nacional. Entre los entrevistados se puede citar al Arq. Francisco Mendoza, Director del Programa de Estudios Ambientales Urbano-Territoriales de la Universidad Nacional de Ingeniería (UNI); Teniente Coronel Samuel Pérez, Jefe de Oficina Regional Managua de la Defensa Civil del Estado Mayor del Ejército de Nicaragua; Ing. Michelle Damha, Director Corporativo de ENTEL; Lic. Carmen Elias Gutiérrez, Director UNION FENOSA Masaya-Carazo; Ing. Edgard Flores, Director de Planificación y Arq. Rita de Franco, Coordinadora de Entidades Auxiliares, ambos del Instituto Nicaragüense de la Vivienda Urbana y Rural. El objetivo de estas entrevistas fue identificar y conocer los planes, programas y proyectos que cada una de las instancias está ejecutando en la Ciudad de Managua para los asentamientos espontáneos.

<sup>3</sup> Se realizaron entrevistas a actores de organizaciones no gubernamentales locales y de incidencia nacional, con el objetivo de conocer los mecanismos de selección de las áreas de selección para los proyectos y programas locales y las acciones prioritizadas en la intervención de áreas marginales urbanas. En ese sentido, se entrevistó a la Lic. Mónica Baltodano, Directora de POPOL-NA; Lic. Sonia Agurto de FIDEG; y la Lic. María Rosa Renzi del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD/ONU) y el candidato a Alcalde, por el Partido FSLN, Ingeniero Dionisio Marengo. Con estas entrevistas se logró articular el análisis municipal en los aspectos institucionales y operativos, vinculado a la implementación de políticas de suelo, regularización de la tenencia, saneamiento, vivienda y organización social para el mejoramiento de los asentamientos espontáneos, y la identificación de fortalezas y debilidades de la Municipalidad de Managua en la programación y gestión de proyectos de mejoramiento barrial en el nivel local.

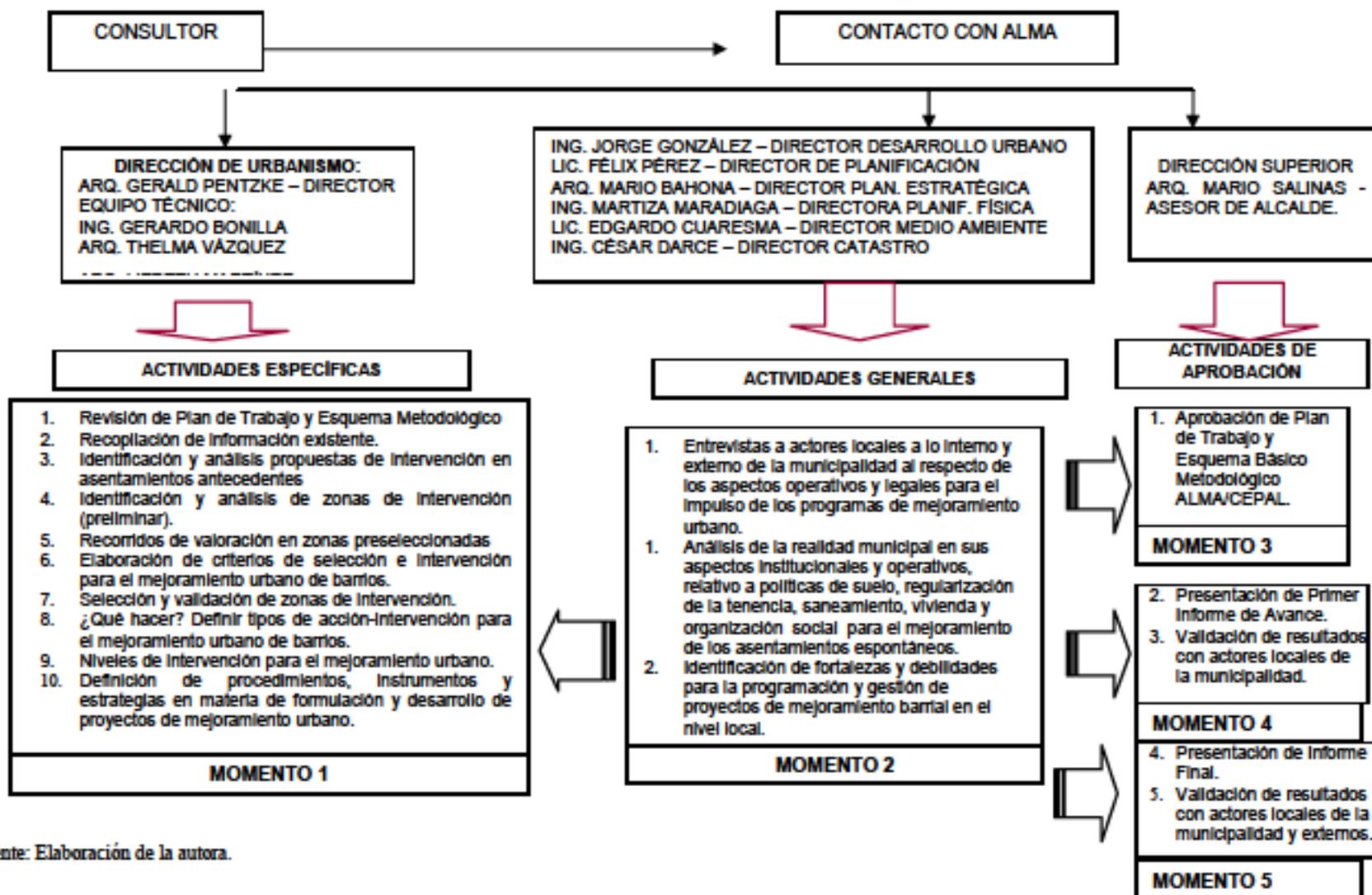
la valoración de los asentamientos espontáneos y zonas preseleccionadas del Distrito VI, quedando sin verificar los asentamientos de los Distritos II, III, IV y V, sobre los que se procedió a realizar la selección desde el conocimiento y la aplicación de los diagnósticos y planes urbanos elaborados desde diferentes instancias de la Municipalidad y fuera de ésta. Se tomó como referencia la existencia de 22 zonas homogéneas de intervención que la Alcaldía de Managua desde la Dirección de Urbanismo ha identificado en el año 1999.

*Procesamiento y sistematización de la información* levantada en las entrevistas, análisis documental y bibliográfico y verificaciones de campo. A través de esta etapa se llevó a cabo la identificación y análisis de las propuestas de intervención en asentamientos antecedentes, la identificación y análisis de zonas de intervención, la elaboración de criterios de selección e intervención para el mejoramiento urbano de barrios, la selección y validación de zonas de intervención, tomando las preliminarmente identificadas como punto de partida, y definir los tipos de acción y niveles de intervención de los asentamientos espontáneos.

### **1.2.3 Actividades de aprobación de resultados**

Se realizaron tres actividades de revisión, validación y aprobación de resultados: uno preliminar, para revisión y aprobación del Esquema Metodológico de la Asistencia Técnica; uno de presentación y aprobación del Informe de Avance, a los dos meses de iniciada la consultoría; y uno final, concluido tres meses después, con la Presentación y Validación de Resultados Finales, consistentes en la formulación de instrumentos procedimientos, instrumentos y estrategias para la formulación y desarrollo de proyectos de mejoramiento urbano en áreas marginales de Managua.

### ESQUEMA 1 ESQUEMA BÁSICO METODOLÓGICO DE PREPARACIÓN DE LA ASISTENCIA TÉCNICA



Fuente: Elaboración de la autora.



### **III. Antecedentes generales**

#### **1. Marco de referencia: generalidades de la problemática urbana nacional y local de Managua**

A partir del crecimiento acelerado de la urbanización en Nicaragua en la década de los años ochenta, fenómeno que permitió la consolidación de alrededor de 169 ciudades en todo el país, Nicaragua se convirtió en un territorio “urbano”, con aproximadamente el 54% de la población viviendo en ciudades. Asimismo, ha experimentado un alto desequilibrio en la distribución de la población, con una importante concentración en la Región del Pacífico, donde en un 15% del territorio vive el 62% de la población, mientras que en la Región Central un 40% del territorio alberga al 33% de la población y el Atlántico con casi la mitad del territorio nacional para un 45%, sólo cuenta con un 5% de la población (INEC, 1995).

Esta misma Región del Pacífico, para 1995, arrojaba el porcentaje más alto de población urbana, con un 74%, mientras que la Región Central ha mantenido su carácter rural con apenas un 42% de la población viviendo en ciudades. En el Atlántico, los movimientos de población a finales de la década de los ochenta, han incidido en una alta urbanización, con más de la mitad de su población actual clasificada como urbana.

Asimismo, la Región del Pacífico concentra la mayor cantidad de ciudades del país, a saber: Managua, con un 24,14% de la población nacional; ocho de las once ciudades mayores de 300.000 habitantes en el país; y de las 37 ciudades mayores de 10.000 habitantes, 21 están en el Pacífico.

A partir de estas dinámicas en el crecimiento y distribución de la población experimentadas en el territorio, se ha evidenciado un sinnúmero de problemas económicos, sociales y específicamente habitacionales, conllevando a la formación de tugurios o “asentamientos espontáneos” que aparecen en las principales ciudades, tales como Managua, León, Chinandega, Masaya, y en menor grado, Estelí, Carazo, Granada, Matagalpa y Rivas, presentándose dos terceras partes de éstas viviendas construidas en forma espontánea, con iniciativas propias de la población en condiciones marginales.

Estos asentamientos generalmente ocupan áreas no aptas para el desarrollo urbano (al margen del crecimiento urbano formal), habitando casas dilapidadas o deficientes, construidas

con material de desecho, con alto grado de hacinamiento y ausencia de los servicios de primera necesidad, especialmente de instalaciones de agua potable y alcantarillado. Los altos costos de la tierra urbana, de los materiales de construcción y de la misma construcción hacen inaccesible una vivienda digna para esta población, así como se manifiestan altos índices de morbilidad, desintegración social y criminalidad.

Managua, capital de la nación, presenta una problemática urbana y ambiental de significativa importancia, con una extensión territorial<sup>4</sup> de 273 km<sup>2</sup>, de los cuales alrededor de 150,5 km<sup>2</sup> son urbanos; y cuenta con una población de 1.283.954 habitantes (96% urbanos) para abril del 2001. Lo anterior equivale al 30% de la población nacional, concentrando aproximadamente el 36% de la población urbana del país y el 32% de la población económicamente activa (PEA) nacional,<sup>5</sup> lo cual le asigna junto a su extensión, la característica de principal centro urbano de Nicaragua.

El municipio está constituido por cinco Delegaciones Territoriales que administran los cinco distritos administrativos en que se subdivide (Distritos 2 al 6). Los Distritos 1 y 7 fueron cercenados de su territorio municipal para constituirse en municipios independientes en el año 2000.

La ciudad se encuentra geográficamente ubicada a 43 metros sobre el nivel del mar, con una altura máxima de 700 msnm. Presenta un uso de suelo mayoritariamente habitacional (33% del total), con un total de 213.992 viviendas, de los cuales el 96% son urbanas (205.432 unidades). Se destaca el 47% en uso baldío y de reserva, dada la predominancia de áreas verdes y zonas de reserva natural en la Costa del Lago de Managua, lagunas y relieve de montañas y valles, que la convierte en una ciudad altamente rica en paisajes y entornos urbanos naturales.



Desde su conformación, Managua ha experimentado un proceso de centralización hegemónica de los servicios y concentración de la población que la caracterizan hasta hoy, resultado de la macrocefalia del desarrollo sobre la región del Pacífico de Nicaragua.

La historia de Managua está estrechamente relacionada a la historia del país, en sus relaciones internas e internacionales. Su desarrollo urbano ha estado asociado a la expansión de cultivos de exportación como el café, introducido en la segunda mitad del siglo pasado, y el algodón, cultivado a partir de la década de los años cincuenta; y posteriormente, asociado a la política de industrialización de la década de los años sesenta, basada en la sustitución de importaciones, marcando el inicio del crecimiento acelerado de la ciudad. A finales de la década de los años

<sup>4</sup> Datos suministrados por Gerencia del Plan General de Desarrollo Municipal (PDGM); Marzo 2001.

<sup>5</sup> Datos según comparaciones con Censo Nacional y Plan General de Desarrollo Urbano; 1997.

setenta, la lucha contra el Somocismo y a la guerra de liberación habría marcado una etapa de estancamiento en el desarrollo de la ciudad.

Como consecuencia, sumado a los efectos de desastres naturales, siendo los más relevantes el terremoto del año 1972 y los huracanes Aleta y Mitch, este último en el año 1998; la ciudad ha crecido desordenadamente, evolucionando de manera extensiva en lugares no aptos para el uso habitacional, con la aparición de asentamientos humanos espontáneos, que han ocupado el territorio de forma ilegal. Cabe señalar que el terremoto del año 1972 arrasó la ciudad, dejando un saldo de aproximadamente 10.000 muertos y 20.000 heridos, además de pérdidas materiales, siendo mayor la destrucción del Área Central que el resto de la ciudad, el cual quedó prácticamente en ruinas.

Posterior al terremoto, la reconstrucción de Managua se dio en la forma de nuevos repartos que proliferaron alrededor del área destruida, provocando una dispersión urbana sin precedentes. Por otra parte, los conflictos políticos que sucedieron en el país entre los años 1978 y 1989 disminuyeron drásticamente la capacidad del Estado para invertir en proyectos de desarrollo urbano.

A partir del año 1990, aunque el país se ha recuperado económicamente y ha habido progreso en las áreas de vivienda unifamiliar, construcciones comerciales y gubernamentales y la ampliación de la red vial, el alto crecimiento poblacional de Managua continua generando déficit en diversos aspectos, tales como a acceso a suelo urbano, conexión a las redes de infraestructura, vivienda y empleo. Toda esta problemática ha generado invasiones y tomas ilegales de tierra, que han incrementado los déficit en la cobertura y calidad en los servicios básicos, y una ocupación irregular de población espontánea, ilegales, en áreas no aptas para uso habitacional.

Sin embargo, estas formas de asentamiento se realizan dentro de la trama urbana de la ciudad. De esta manera se contraponen en un mismo ambiente urbano, una forma convencional, planificada y conforme los parámetros urbanísticos de diseño y construcción, con otra, ilegal, subestándar, fuera de los principios de la planificación y el orden urbano convencional.

La mayor parte de los asentamientos se encuentra en zonas caracterizadas por una ubicación de alto riesgo ambiental, entendiendo como tal a la condición determinada por restricciones de carácter físico y/o natural vinculadas a la vivienda. Estas pueden ser áreas con propensión a inundación, fallas geológicas activas, áreas bajo tendido eléctrico de alta tensión, áreas de derrumbe y/o deslizamiento de cerros, bordes de cauces, derechos de vías de calles, área de restricción aérea, manto acuífero, entre otros.

El crecimiento de este tipo de asentamientos iniciado en la década de los años ochenta e incentivado en la década de los años noventa, se ha debido a los devastadores efectos del terremoto del año 1972 y a las fuertes migraciones de las zonas rurales hacia la ciudad, relacionados con los conflictos políticos y bélicos producidos en el país en la década de los años ochenta.

Estos conflictos acentuaron la creación de zonas degradadas ambiental y físicamente, compuestas por desplazados de guerra e inmigrantes de varios orígenes. Sin embargo, es importante señalar que a diferencia de otras ciudades latinoamericanas, en Managua la pobreza y marginalidad no se sitúan en la periferia urbana, sino que están presentes de manera discontinua a lo largo del tejido urbano, debido a razones que se explican en los últimos treinta años de la historia de la ciudad.

De esta manera, el 30% de los habitantes pobres viviendo en barrios “sub-estándar”, marginales o espontáneos, no se encuentran en las afueras de la ciudad de Managua, sino en urbanizaciones que se entremezclan con las demás urbanizaciones estándar de la ciudad. Así, la ciudad ha estado marcada por una pronunciada horizontalidad, una baja densidad, dispersión y

ocupación sistemática de áreas baldías por población espontánea y precaria, al margen de los planes de desarrollo urbano.

En ese contexto, a pesar de haberse aprobado un conjunto de Planes Parciales de Ordenamiento Urbano sobre sectores de la ciudad, el proceso de urbanización ordenado y controlado en Managua no se cumple, generando una falta de control sobre las tomas de tierra y, consecuentemente, una multiplicación de asentamientos espontáneos.

## 2. Situación actual de los asentamientos humanos espontáneos en el Municipio de Managua

De acuerdo a los estudios y análisis realizados al año 2003,<sup>6</sup> el Municipio de Managua concentra un total de 213.992 viviendas, distribuidas en 573 barrios y sus corredores de acceso; y una población de 1.283.954 habitantes, estando aproximadamente el 96% de la población del municipio en el área urbana. Uno de los mayores problemas que enfrenta la ciudad es el crecimiento de los barrios marginales (ver plano 1).



Estimaciones realizadas por INIES<sup>7</sup> arrojan para el año 1995 casi un 30% de la población de la ciudad de Managua viviendo en asentamientos espontáneos y urbanizaciones progresivas (en la antigua delimitación del área metropolitana que incluía 6 municipios, de los cuales uno es independiente). De acuerdo con las definiciones elaboradas por la Alcaldía de Managua, se entiende por Asentamiento Espontáneo, también llamado ilegal, a todos aquellos asentamientos realizados a partir de tomas ilegales de tierra en terrenos baldíos, con reducidas dimensiones de lote (mínimo de 100 m<sup>2</sup>) y vivienda, trazado sin normas urbanas mínimas, viviendas construidas con material de desecho utilizados en estado precario, (ripios, cartón, zinc, entre otros), en pésimo estado físico, y generalmente carentes de planificación.

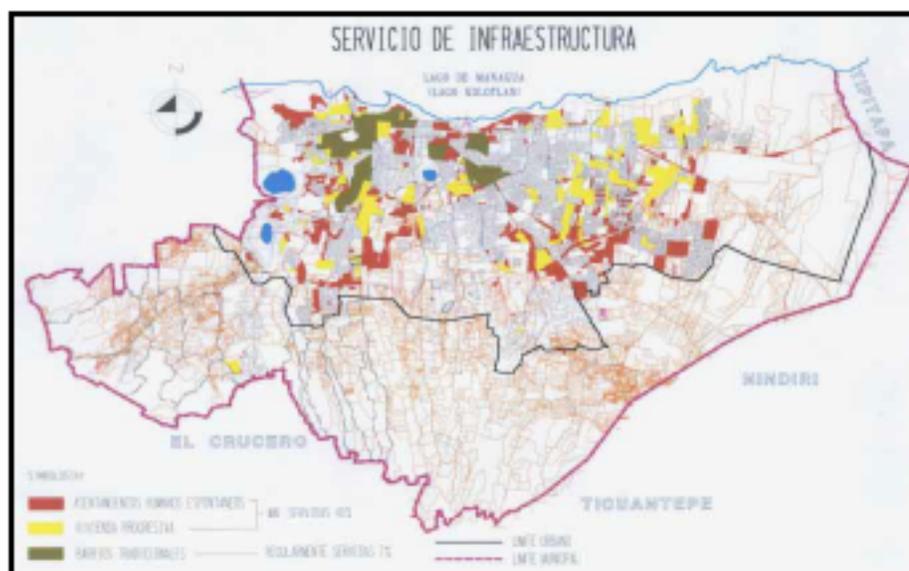
Las familias cuentan con los servicios de agua y energía eléctrica en forma ilegal. Carecen de servicio de alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, recolección de basuras, entre otros. En su mayoría estos asentamientos, suelen ocupar tierras no apropiadas para desarrollo habitacional, ubicándose en terrenos que presentan variadas restricciones así como limitaciones físicas y de uso de suelo, y sin títulos de propiedad (PGDM, 2000).

<sup>6</sup> Plan de Gestión para la Inversión Municipal 2002-2005 y la Dirección de Urbanismo, 2000-2001.

<sup>7</sup> Investigación de INIES realizada para el Banco Mundial, 1995. Managua.

La realidad de los asentamientos precarios aglutinaba hasta el año 2001, un total de 273 asentamientos humanos espontáneos,<sup>8</sup> y 117 urbanizaciones progresivas, distribuidas en los actuales territorios que corresponden a los Distritos del Municipio de Managua, con características de informalidad urbana desde el punto de vista de la ocupación de la tierra (pública o privada) y han sido incorporados al área urbana a través de ventas ilegales (mercado informal del suelo y la vivienda), habitando en condiciones de pobreza y extrema pobreza, habitabilidad precaria y riesgo ambiental, consideradas como viviendas con régimen de tenencia no legalizada.

### PLANO 1 DISTRIBUCIÓN DE ASENTAMIENTOS ESPONTÁNEOS Y URBANIZACIONES PROGRESIVAS EN MANAGUA



Fuente: Alcaldía de Managua.

Existen en el área urbana aproximadamente 43.659 viviendas en asentamientos espontáneos, lo cual corresponde al 28,46% del total del inventario de viviendas para el año 2001. De estas, aproximadamente el 64% de las viviendas está afectada por restricciones físicas y naturales. De un total de 28.106 lotes localizados en áreas marginales, alrededor de 24.954 lotes deben ser reubicados por encontrarse afectados de manera severa por restricciones de tipo natural o físico (89% del total de lotes afectados y 43% del total global de lotes en asentamientos espontáneos) (PAAEM, 2000).

Por otro lado, el Censo de la Vivienda realizado por el Instituto Nicaragüense de Estadísticas y Censos (INEC) en 1995 revela que de las 168,060 viviendas particulares ocupadas en el Municipio, el 9,3% son viviendas improvisadas en cuarterías o locales usados como vivienda, pero que son construcciones inadecuadas para el hábitat. Se adiciona el alto grado de hacinamiento que se presenta debido a que el 44,7% de las viviendas cuentan con un solo dormitorio.

La cobertura de servicios públicos revelaba para el año 1997 que un 29% del total de las viviendas del área urbana situadas en asentamientos espontáneos, contaba únicamente con agua potable y energía eléctrica, que obtienen de forma ilegal, consideradas como viviendas con mal nivel de servicios (PGDM, 1997).

<sup>8</sup> Resultados del Diagnóstico y Propuesta de Intervención de los Asentamientos Espontáneos de Managua, 2001.

De esta cantidad, un número aproximado de 28.106 viviendas está afectada por restricciones físicas y naturales (64% del total en asentamientos espontáneos), teniendo que reubicar alrededor de 24.954 lotes (89% del total de lotes afectados).

**CUADRO 1**  
**SÍNTESIS DE ASENTAMIENTOS ESPONTÁNEOS DE MANAGUA**

D.T.	Total de AA.HH.	Total de lotes	Total de población	Total de área (has.)	AA.HH. a legalizar	Lotes a legalizar	Lotes afectados	Lotes a reubicar	Porcentaje
2	49	4 600	28 156	207,30	16	1 092	3 576	3 396	73,82
3	69	13 068	90 197	337,26	26	4 854	6 120	5 672	43,44
4	37	5 840	47 151	104,57	11	1 349	4 501	4 241	72,62
5	55	9 012	55 652	252,22	5	2 242	6 234	4 996	55,44
6	63	11 149	64 692	259,54	5	683	7 675	6 649	59,64
Total	273	43 659	285 848	1 160,89	63	10 220	28 106	24 954	60,99

Fuente: Alcaldía de Managua, Dirección de Urbanismo, Programa de atención a los asentamientos espontáneos de Managua (PAAEM), diagnóstico y propuesta preliminar de intervención de los asentamientos espontáneos. Equipo Técnico para la elaboración del PAAEM, Dirección de Urbanismo, ALMA. 1999.

Dada su complejidad, la Alcaldía de Managua ha venido abordando especialmente la problemática de los asentamientos espontáneos, en tres sectores urbanos de análisis, que corresponden al Sector Norcentral, Suroccidental y Oriental, generando un Programa Especial de Atención a los Asentamientos Humanos Espontáneos del Área Urbana de Managua (PAAEM), en el año 1999.

La Dirección de Urbanismo desde el año 1998, ha elaborado una serie de documentos e instrumentos normativos bajo la modalidad de Diagnósticos, Planes de Desarrollo Municipal, Planes Parciales de Ordenamientos Urbanos (PPOU), aprobados entre el año 1998 y 2001, como el Estudio con Lineamientos de Identificación y Calificación de los Asentamientos Humanos Espontáneos de los Sectores Norcentral, Oriental y Suroccidental de la ciudad, contemplado dentro de los contenidos del PAAEM.

Finalmente, una serie de acciones vinculadas a la prestación de servicios municipales como competencias de las Alcaldías, se encuentran siendo ejecutadas por la Municipalidad de Managua, en correspondencia con las funciones que le corresponden en el marco de la Ley N° 40, Ley de Municipios, siendo éstas la prestación directa de servicios urbanos de vialidad, drenaje pluvial, equipamiento urbano comunal (parques, plazas, casas comunales, bibliotecas municipales, centros recreativos y culturales), manejo de desechos sólidos, higiene comunal y protección del medio ambiente, junto al control del desarrollo urbano y del uso del suelo, siendo éstas últimas implementadas desde la Dirección de Urbanismo y las Oficinas de Urbanismo y Vivienda de las Delegaciones Distritales.

### **3. El universo de acción de la renovación urbana en barrios marginales**

En general, los procesos de renovación urbana integral son susceptibles de implementarse en un universo diverso de áreas o sectores de la ciudad, con características distintas de precariedad, tanto física-material como ambiental, económica y social (Lungu, 1997).

### 3.1 Los modelos y experiencias de renovación y mejoramiento urbano ensayados en Managua

En el caso específico de Managua, el ámbito territorial de acción de las iniciativas de renovación y mejoramiento urbano ha estado dirigido a la atención de áreas marginales para su recuperación física e integración espacial al resto de la ciudad, *teniendo tres tipos de territorios* o zonas de intervención características:

1. Asentamientos localizados en zonas de riesgo ambiental.
2. Asentamientos con viviendas con hacinamiento y estado físico en deterioro.
3. Asentamientos humanos espontáneos, surgidos durante la década de los años y que por su estado de ilegalidad e irregularidad urbana, son sujetos de la ley 309.

En todos los casos el objetivo ha sido alcanzar un cierto nivel en la mejoría de la condiciones habitacionales, urbanas de infraestructura y legales de sus habitantes, siendo ésta población de bajos recursos y en situación de extrema pobreza. La cantidad de soluciones y la calidad de las mejoras impulsadas, considerando los tipos de regularización urbana, son pocas y heterogéneas, una vez que éstas acciones pueden ser llevadas a cabo en distintos niveles: local o nacional, y articulados en mayor o menor medida con la participación activa de la población (Clichevsky, 2000).

A partir del análisis de las intervenciones en mejoramiento urbano experimentadas en la ciudad de Managua en los diferentes periodos de su historia, ha sido posible establecer *dos momentos* relevantes de considerable valor por las iniciativas implementadas y la calidad de los aportes logrados en las condiciones de habitabilidad de los barrios precarios, siendo los más importantes:

- Los producidos durante la década de los años ochenta en el marco de la Reforma Urbana desde el Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos (MINVAH).
- Los implementados durante la década de los años noventa y el 2000, desde la Alcaldía de Managua.

Cabe resaltar que durante la década de los años noventa y previo a la aplicación de los programas de atención a los barrios precarios llevados a cabo por la Municipalidad de Managua, se han venido ejecutando una diversidad de acciones puntuales, esporádicas y dispersas en diferentes barrios de la ciudad. Lo anterior en el marco de las obras de menor envergadura que anualmente las Delegaciones de Distrito ejecutan, en los componentes de infraestructura y equipamiento comunitario, que para este fin no fueron consideradas, dado que no corresponden a un programa planificado de mejoramiento de la precariedad urbana.

Estas acciones obedecen a necesidades de emergencia, tanto en la reparación, ampliación y construcción de estructuras de vialidad y drenaje pluvial, que las poblaciones de estos barrios solicitan a la Alcaldía, fundamentalmente ante desastres provocados por fenómenos naturales.

#### 3.1.1 Reforma urbana de la década de los años ochenta e instrumentos alternativos para el desarrollo de los asentamientos populares urbanos

Habiéndose producido una profunda transformación social a nivel nacional, en el contexto de la Revolución Popular Sandinista (RPS) a partir del año 1979, se dio inicio a una intensa dinámica de ordenamiento territorial y la planificación de los asentamientos humanos en sus diferentes niveles, creando instancias especializadas para la planificación física y económica del territorio y el ordenamiento de los asentamientos.

Por ejemplo se crearon el Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER), el Ministerio Nicaragüense de la Vivienda y Asentamientos Humanos (MINVAH) y el Ministerio de Planificación. Una de las primeras iniciativas en torno al ordenamiento territorial fue la formulación y diseño de un Sistema Urbano Nacional (SUN), que define una jerarquía de asentamientos humanos que en el territorio ejercerían funciones y roles de acuerdo a los tamaños de población atendidos y las interdependencias con otros centros poblados, en el ámbito de un Sistema Nacional de Asentamientos.

Por otro lado, ante los efectos de la guerra de agresión iniciada en el año 1981 contra Nicaragua desde Honduras y Costa Rica, y auspiciada por los Estados Unidos, fue necesario implementar una estrategia desde el punto de vista económico y militar, que diese respuesta a la necesidad de salvaguardar la vida de la población y defender las áreas productivas de importancia estratégica para la nación. Con tal motivo se creó por decreto nacional, la Regionalización del país, en el año 1982, con lo cual Nicaragua fue dividida en 6 regiones y tres zonas especiales para su administración territorial física, económica y militar.

Con el triunfo revolucionario se constituyó la Junta de Reconstrucción Nacional y para cada ciudad una Junta de Reconstrucción Local, presidida por un Ministro Delegado de la Presidencia de la República, pero las funciones de la planificación urbana pasaron a ser responsabilidad del MINVAH, el que asumió el papel de los gobiernos locales en esta problemática (Lungo, 1992). Con Managua se crea la Región III, conformando su propia Junta de Reconstrucción, la cual vendría a atender la problemática de la ciudad capital. Posteriormente, en 1988, producto de la llamada “compactación del Estado”, el Delegado Regional asume la dirección de los asuntos urbanos como alcalde de la ciudad, mientras desaparece el MINVAH.

Dado el contexto nacional, resultó comprensible que las prioridades nacionales dirigidas al desarrollo agropecuario y la atención del territorio desde las regiones junto a la exigencia que demandaba la guerra, impusieran una desatención de la planificación global de la ciudad y los aspectos sectoriales de su desarrollo. De esta forma, se puede afirmar que la gestión urbana de la ciudad de Managua durante la década de los años ochenta estuvo fragmentada y discontinua, con la ausencia de una real participación popular, en contradicción con el proyecto revolucionario de transformación social implementado.

Puede observarse este carácter fragmentario e irregular de la gestión urbana y casi nulo papel del Gobierno Municipal, a través del análisis de políticas de tierra urbana a lo largo de toda la década, a pesar de que la confiscación y expropiaciones dotó al Estado de un importante mecanismo de gestión y planificación, que aumentó la tierra pública urbana de manera sustancial en los primeros años de la revolución (Lungo, 1992).

En este ámbito y la generación de hábitat, antes del año 1979, de la oferta formal y lo invertido por el Estado mediante el Banco de la Vivienda de Nicaragua (BAVINIC), apenas un 40% de las unidades habitacionales fueron destinadas a sectores de bajos ingresos. Hasta 1979 el acceso informal al suelo urbano, en la conformación de asentamientos irregulares era de dos tipos: repartos ilegales y tomas de terrenos urbanos. Los primeros, estaban ubicados en áreas adyacentes al centro histórico (los más antiguos) y que han sido absorbidos por el crecimiento de la ciudad y los nuevos usos del suelo (institucional de gobierno), y otros en ubicación periférica de la ciudad (más recientes), ambos adquiridos a través de urbanizadores ilegales y/o lotificadores no autorizados.

Las tierras adquiridas por el Estado, principalmente a inicios de la década de los años ochenta, se orientarían para la implementación de dos tipos de acciones de aplicación y paliación ante estos procesos, que se describen a continuación:

1. Frente a los repartos ilegales, el gobierno inició un importante proceso de consolidación física y legal de parte del Gobierno, transformando éstas áreas en repartos intervenidos. A la fecha, aproximadamente el 40% de las viviendas en Managua está conformados por esta tipología. A través de esta modalidad, los propietarios privados y algunas cooperativas agrícolas beneficiadas con la reforma agraria en la década de los años ochenta, lotificaron áreas adyacentes a la ciudad y la Alcaldía de Managua intervenía como “componedor” entre lotificador y poblador. La alcaldía proveyó el diseño de la urbanización y conformación de las calles; sin embargo, la situación en la tenencia de la tierra (regulación en la entrega de títulos) y condiciones de pago quedaba fuera de intervención, así como las responsabilidades del lotificador en atender las mejoras al barrio. Para finales de la década de los años ochenta, bajo la concepción “estatista” de que la tierra urbana era un bien no reproducible y debía ser un bien social, no una mercancía, se condonaron las deudas pendientes de los pobladores de estos repartos, sin incluir el precio de la tierra en el valor de las viviendas producidas por el Estado.
2. Con respecto a las Tomas de Tierras en la década de los años ochenta, se implementó un plan para contener su ascenso mediante la disolución de estas tomas y la canalización de la demanda, a través de un Programa de Urbanizaciones Progresivas (UP), atendiendo demandas que tenían dos variantes:
  - a. Asentamientos espontáneos que pasan a ser legalizados por las autoridades, una vez que se han reordenado.
  - b. Urbanizaciones planificadas que contrarrestan las acciones ilegales, las cuales comprendían un diseño urbano preconcebido, lotes mínimos (100–120m<sup>2</sup>), conformación de calles y acceso a servicios básicos (agua, energía, letinas). La asignación de lotes en estas urbanizaciones también era gratuita.

Bajo este programa se constituyeron un total de 90 nuevos barrios, con 4.162 viviendas completas (60% de las ejecutadas a nivel nacional) y 672 módulos básicos y 19.944 lotes habilitados (de un 19% y 62% nacional, respectivamente) que posibilitaron la ruptura histórica con la segregación urbana en la ciudad entre 1979 y 1989, heredada por la Dictadura Somocista. Se atendía a poblaciones que fueron reubicadas desde áreas con alto riesgo ambiental (costas de lago, bordes de cauces) afectadas por fenómenos naturales, y otros que presentaban necesidades de reordenamiento dado sus niveles de precariedad, dotando de un lote a cada familia, ubicado dentro de la trama urbana, provista de infraestructura de servicios mínima.

**CUADRO 2**  
**MANAGUA, EVOLUCIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA URBANA**  
**(1979–1989)**

Tipo de propiedad	1979		1989	
	(Hectáreas)	(Porcentaje)	(Hectáreas)	(Porcentaje)
Área estatal	562	6	2 191	25
Área privada	6 314	73	4 686	54
Vialidad	1 784	21	1 784	21

Fuente: Morales, Ninette. 1982–1989 en: Lungo Ucles, Mario, 1992.

Las tomas de tierras urbanas se incrementaron fuertemente en la década de los ochenta y cobran un renovado impulso en la década de los años noventa, continuando una tendencia existente desde la década de los años cincuenta, pasando ahora a ocupar gran parte de la trama

urbana apta para urbanizarse, entre los tejidos urbanos de áreas convencionalmente construidas. Se instalaron junto a barrios populares antiguos, y luego en áreas baldías y verdes. La población urbana involucrada por estos asentamientos alcanzó un total de 44.300 habitantes, lo que constituyó aproximadamente el 4% de la población de la ciudad, equivalente a ciudades secundarias, cabeceras regionales, como *Bluefields*, en la Costa Atlántica.

Este modelo constituyó en la práctica el único programa viable para la dotación de mejoras en la calidad de vida de los barrios precarios, al carecer el Estado de los recursos necesarios para la realización de los proyectos habitacionales completos, a pesar de las leyes habitacionales emitidas entre 1979 y 1982 y fortalecer al MINVAH en su capacidad constructiva para edificar aproximadamente 6.000 unidades habitacionales de 45 metros cuadrados y habilitar 7.800 lotes anuales. Sin embargo, es necesario resaltar que esta capacidad constructiva se concentró en los asentamientos rurales que durante el período 1982–1985 se crearon en las zonas afectadas por la guerra.

Ambas modalidades estaban contempladas dentro de la Reforma Urbana que el Gobierno Sandinista llevaría a cabo para implementar transformaciones sociales ante la demanda de suelo y vivienda, y estaban administrados separadamente por el Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos (MINVAH). El proceso de reforma urbana debía inscribirse dentro de un marco nacional de ordenamiento territorial que debía dar pautas para el mismo, dirigido a la atención de los asentamientos humanos y su organización en el territorio, frente a la crisis que en ese momento se evidenciaba con el crecimiento anárquico de las ciudades, el deterioro ambiental, la carencia de equipamiento físico y social, y el carácter especulativo de la tierra y la vivienda, que repercutía en la calidad de vida de las mayorías pobres (Flores, 1980).

De esta manera, la reforma urbana tenía como finalidad resolver los problemas de los barrios marginados, de los repartos ilegales, de las condiciones de insalubridad ambiental y de los límites de la tenencia de la propiedad urbana, y de la necesidad de vivienda nueva y mejoramiento habitacional urbano para sectores pobres, teniendo dos ejes fundamentales de acción:

- Priorizar la regulación de los alquileres de casas para evitar la especulación,
- Distribuir los beneficios de la urbanización a todos los sectores sociales, tomando como base la reactivación económica en beneficio de la población pobre.

Todo el proceso de reforma urbana estuvo inscrito dentro de un marco nacional de ordenamiento territorial, generando pautas para este ordenamiento, constituyendo un instrumento que tenía por campo de acción las zonas urbanas y sub-urbanas de Nicaragua, que buscaba la transformación de las estructuras sociales, económicas y políticas heredadas del Somocismo (Flores, 1980). De esta manera, se establecían dos tipos de políticas fundamentales:

- Política de tierra urbana,
- Política de la vivienda.

Ambas enmarcadas dentro de un nuevo orden económico y social, cuyo fin era la redistribución de los ingresos, la justicia social y la creación de una estructura espacial que establezca la coordinación de los recursos naturales y humanos. Al final, esto vendría a determinar la estructura espacial de las ciudades a partir de la racionalización del uso, tenencia y sub-división de la tierra y la distribución de inversiones, trabajo e ingresos, tomando en cuenta que los efectos de la apropiación de la renta urbana producida dentro de los sectores populares se manifestaba en las precarias condiciones de su hábitat.

La segregación social y espacial estaba reflejada en las ciudades de dos formas diferentes:

- Formación de asentamientos precarios ubicados en la periferia de los centros poblados, con los llamados “cinturones de miseria” o “barrios marginados”,
- Creación de barrios precarios autorizados dentro del Casco Urbano, que llevó a una forma de explotación de la necesidad de techo urbano, como fueron las viviendas colectivas conocidas como “cuarterías”, donde las condiciones sanitarias y ambientales eran aún más deficientes que las anteriores.

Así, en el marco de la política de tierra, la concepción sobre la tierra cambia, transformándose en un bien con carácter eminentemente social, cuyo uso debía estar en función de los beneficios de la colectividad social y responder a los requerimientos que en ese momento exigía la planificación para el desarrollo de los centros poblados. Entre los lineamientos que asegurarían el control para regular el acceso y uso de la tierra urbana y sub-urbana se pueden mencionar (Flores, 1980):

- i) Control del uso de la tierra por el Estado a través de mecanismos reguladores para su utilización, con el fin de hacer efectivos los planes y programas de desarrollo urbano en beneficios de las mayorías.
- ii) Definición del perímetro urbano para controlar el crecimiento de los centros poblados.
- iii) Definición de los límites de propiedad urbana en manos de propietarios particulares.
- iv) Definición y control del uso de las áreas baldías existentes dentro de los límites urbanos y sub-urbano, a través de la creación de un Banco de Tierras a nivel nacional.
- v) Formulación de una reforma fiscal tendientes a impedir la apropiación particular de los excedentes generados por la plusvalía que producen las inversiones de capital por parte del Estado.
- vi) Regulación sobre los costos de la tierra, con el fin de eliminar las especulaciones que originan el uso y traspaso de las propiedades urbanas de forma irregular.
- vii) Ampliación de la participación de las organizaciones de masas, a través de sus representantes, en los programas de desarrollo urbano.

Desde el aspecto de obras y proyectos concretos, la reforma urbana implicaría en el ámbito urbano, una serie de programas de renovación y mejoramiento de barrios (físico y socioeconómico) en distintos niveles y etapas de intervención, según lo formulado en su concepción original.

Con respecto a la *política de vivienda*, el mercado de la vivienda estaba determinado durante la etapa pre-revolucionaria (Dictadura Somocista) por la ley de la oferta y la demanda, constituyendo la vivienda una mercancía, lo cual provocó un incremento del déficit habitacional debido a que por los altos costos y el control especulativo, solamente ciertos sectores de la sociedad tenían acceso a la compra de una vivienda, promoviendo como resultado el negocio de alquiler de vivienda urbana. La Reforma Urbana, en ese sentido, obligó a pensar en el control de la producción y circulación de unidades habitacionales a nivel nacional, tendiente a dos objetivos fundamentales:

1. Reforzar la producción a través de la vivienda
2. Incluir la vivienda como una de las reivindicaciones sociales de las clases populares, sirviendo como unidad de despegue dentro de un programa de equipamiento que responda a un plan de desarrollo integral de los asentamientos humanos.

Con respecto a la rehabilitación y renovación urbana de barrios marginales, en su concepto original previa tres componentes básicos para su implementación: a) organización de la comunidad para la auto-gestión; b) generación y captación de recursos, y c) inversión de recursos disponibles en programas y proyectos de beneficios colectivo, logrando un efecto multiplicador de mejoramiento de un sector urbano a otros a través de dos niveles de acción:

1. La renovación física y ambiental urbana,
2. El desarrollo socio-económico de la población.

Esto demandaría que en su integralidad, la renovación física ambiental orientada a un reordenamiento completo del trazado urbano, la reubicación interna de las viviendas en el terreno, la rehabilitación y/o completamiento de los servicios de infraestructura, vivienda y equipamiento comunitario; y desde el punto de vista del desarrollo económico, a promover la organización de la comunidad para la gestión del mismo, basada en la generación y captación de recursos externos y/o internos, que financien los proyectos comunales necesarios, así como programas que eleven las condiciones sociales, tales como educación, salud, cultura, recreación, entre otros (Guillén, 1980). En 1983 desaparece la oficina de Reforma Urbana, para concentrarse las acciones en el ámbito del Departamento de Vivienda y Mejoramiento Habitacional, culminando los proyectos habitacionales iniciados en 1980, en diferentes barrios de Managua, fundamentalmente, sin haberse logrado una efectiva ejecución de los programas de mejoramiento de barrios debido a la priorización de acciones en la áreas rurales frente a la guerra y la poca disponibilidad de recurso financiero destinado para este fin, consecuentemente. La modalidad implementada para la ejecución de los programas de mejoramiento habitacional fue la ayuda mutua y esfuerzo propio, apoyadas en la organización de los Comités de Defensa Sandinista.

En síntesis, a finales de los 80 se produjo un cambio significativo en la política de la tierra urbana en Managua, al transformarse la Junta de Reconstrucción de Managua (JRM) en Alcaldía Municipal en 1988, se le concede la participación en las decisiones sobre el uso de la tierra urbana pública, y en ese mismo año, producto de la aprobación de la Ley de Municipios, se confiere al gobierno local la competencia en la regulación del uso del suelo público y la declaración de utilidad pública de bienes inmuebles y su posterior expropiación para la ejecución de proyectos de interés colectivo y social, fortaleciendo jurídicamente la participación del gobierno local en la gestión de tierra urbana. Asimismo, en 1989 se descentraliza la Alcaldía de Managua con la creación de sus 6 distritos urbanos, aunque al margen de la efectiva participación de la población.

De esta manera, la planificación urbana es trasladada como competencia a las municipalidades en 1990, y la problemática de la vivienda atendida desde el MINVAH y posteriormente por el BAVINIC. La Dirección General de Urbanismo dentro del extinto MINVAH se había hecho cargo del manejo de los temas urbanos, entre 1982 y 1988, implementando diversos instrumentos de regulación y control, tales como los planes reguladores de las ciudades cabeceras departamentales y secundarias; y el diseño de un conjunto de normativas mínimas para desarrollos habitacionales, que a la fecha se encuentra en vigencia.

### **3.1.2 Programas y acciones de renovación urbana de la década de los años noventa**

Actualmente, y desde los años 90, el Estado ha actuado más coyunturalmente, de forma que las UP han pasado a concentrar desmovilizados de guerra y población afectada por desastres naturales. Sin embargo, este programa, en términos de regularización de la tenencia de la tierra urbana, desde la iniciativa pública institucional, estuvo muy restringida al reordenamiento urbano

con el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, sin abordar el problema de la titulación (legalidad).

Por otro lado, en Managua, producto de la baja ocupación de lotes asignados dentro de las urbanizaciones progresivas, se manifiesta una masiva toma de terrenos en su interior, ocupando además áreas destinadas para uso comunitario (verdes y de equipamiento) y traspasos de propiedad antes de ser ocupados por los destinatarios originales, como el caso de la UP Villa Reconciliación y los asentamientos Arnoldo y María Dolores Alemán (Sector Oriental). En la década de los años noventa es notoria la toma de tierras con mayor beligerancia respecto a la modalidad implementada en los años ochenta, dado que la población ha tenido mayores posibilidades de participación en el proceso global de gestión urbana. Sin embargo, será un fenómeno repetitivo en ambas décadas la falta de un proyecto de desarrollo global de la ciudad, con instrumentos claros de gestión y orientación eficiente de ocupación del suelo urbano.

En el marco de los esfuerzos realizados por la Municipalidad de Managua, tendientes a reforzar el marco de la planificación y control urbano de su territorio, los estudios conducentes a la elaboración del *Plan General de Desarrollo Municipal* de Managua han planteado una caracterización general que muestra las necesidades de intervención en los diferentes barrios de la ciudad, fijando un plan de acción con una estrategia de desarrollo integral y sostenible del municipio. Asimismo, los asentamientos espontáneos son identificados en la consulta del plan, como uno de los problemas más sentidos de la población en la ciudad.



## **IV. Identificación de fortalezas y debilidades de las instancias locales para la programación y gestión de proyectos de mejoramiento de asentamientos espontáneos**

En el ámbito municipal de la Alcaldía de Managua es representativa la existencia de ciertas capacidades que potencializan la realización de acciones de mejoramiento urbano, que demandan un proceso articulado de actores locales, coherente en la identificación de las acciones que son requeridas para integrar los asentamientos al tejido urbano y la integralidad de los componentes de intervención que aseguren la elevación de la calidad de vida de sus poblaciones.

Esto demandará para futuros programas de mejoramiento urbano la necesidad de definir una contraparte técnica interna, en la figura de una entidad existente dentro de ALMA (Dirección de Urbanismo) o una nueva (Dirección de Asentamientos Humanos), que de tratamiento especial, ágil y con mecanismos más expeditos en los procesos de planificación y diseño del reordenamiento urbano, así como de revisión y aprobación de las propuestas de diseño, a fin de asegurar acciones mejoramiento urbano rápidos y con menos costos económicos y sociales, tanto para ALMA como para las poblaciones de los próximos barrios a renovar en Managua, a partir de las condiciones de marginalidad de éstos asentamientos.

De esta manera, se hace necesario concientizar a lo interno de ALMA sobre la necesidad de mejorar las tramas urbanas de barrios marginales existentes, e incorporarlos al tejido de la ciudad, con lo cual la institución municipal estaría realizando un aporte considerable en la inclusión social y urbana, dado que pensar en las reubicaciones masivas hacia las periferias urbanas actualmente conllevaría a costos considerables desde el punto de vista económico, social y político elevados.

En ese sentido, se destacan algunos hechos importantes:

- Los estudios bases y diferentes tipos de Planes y Programas elaborados por técnicos de la Municipalidad, teniendo como fundamentales la Caracterización y Tendencias del Municipio de Managua, los documentos que resultaron de la consulta ciudadana de Julio a Agosto del 2000 (Consulta Externa del PGDM) para elaborar el Plan General de Desarrollo Municipal (PGDM), el Plan Estratégico de la Institución, entre otros.

- Un conjunto de regulaciones urbanas vinculadas del Plan Regulador de Managua de 1982, vigente hasta el año 2002, que fuera actualizado a través de los Planes Parciales de Ordenamiento Urbano (PPOU) entre 1999 y 2002. Se adicionan las Normas Mínimas de Dimensionamiento para Desarrollos Habitacionales del año 1982, que constituye un cuerpo normado de criterios urbanísticos de diseño para urbanizaciones residenciales de todo tipo, de aplicación nacional y municipal.
- Una serie de herramientas de información geográfica y catastral multifuncional en su aplicación.
- Un cuerpo de leyes que regulan la legislación urbana en los asentamientos humanos espontáneos.
- Una experiencia acumulada en el gerenciamiento del mejoramiento de barrios, que tuvo sus gérmenes en la Dirección de Urbanismo y culminó con la dirección de una Unidad Técnica *ad hoc* financiada por el BID y que deberá ser retomada como parte de las estrategias de intervención en el territorio municipal a lo interno de ALMA.

Sin embargo, estas potencialidades encuentran a su vez limitaciones que impiden la ejecución eficaz del mejoramiento de barrios en la ciudad, vinculados a:

- La falta de capacitación técnica alrededor de las estrategias de intervención en los barrios a través del mejoramiento urbano, que vayan más allá de las simples obras menores en infraestructura;
- La falta de conformación e integración de una unidad técnica especializada para la atención a la problemática de saneamiento urbano y legal de los asentamientos, de manera oficial, dentro del organigrama de la Alcaldía de Managua;
- La falta de definición de un contenido técnico homogéneo, claro y permanente de mejoramiento urbano dentro de ALMA, estableciendo para su funcionamiento los canales para su seguimiento adecuado;
- La falta de funcionamiento del Comité Técnico Interinstitucional que ha ocasionado debilidades en el impulso de las acciones de mejoramiento de los barrios al momento de su ejecución, con duplicación de esfuerzos entre ALMA y las empresas prestadoras de los servicios básicos (ENACAL), en algunos casos;
- La falta de una adecuada coordinación entre los diferentes actores con incidencia en el mejoramiento de cada barrio, efectuando acciones de forma puntual y esporádica, atendiendo las necesidades de emergencia en cada momento, sin una planificación anticipada de las acciones entre ALMA y las diversas instancias de planificación e intervención del territorio;
- La falta de definición en los canales de gestión y seguimiento técnica de los productos del diseño y supervisión de las mejoras a implementar en los barrios.

Con respecto a las coordinaciones internas, es necesario resaltar los *impasses* que frecuentemente se estuvieron produciendo en la articulación de las acciones con las delegaciones de Distrito y los técnicos del PRU en el territorio, debidos a la falta de apoyo tanto de los técnicos como de los Delegados, durante la realización de las acciones en los barrios donde los proyectos pilotos tenían efecto.

Por otro lado, la constante rotación y cambio de personal técnicas definido como contrapartes del Programa, principalmente en el Distrito III, que debilitó la ejecución de las tareas

y el acompañamiento técnico, social (promotoría) y logístico adecuado en las acciones de cada barrio por parte de la Unidad Técnica del PRU.

En cuanto a la definición de los nuevos planes de mejoramiento urbano en los barrios marginales de la ciudad, el avance ha sido débil debido a que la Unidad Técnica del PRU no contó con un cuerpo de especialistas en el ámbito del diseño urbano que se requiere para la elaboración e implementación de las acciones.

En consecuencia sigue vigente la necesidad de conformar un equipo técnico multidisciplinario en las áreas de formulación y diseño urbano, y en la promotoría social, con lo cual se podría incorporar una cartera de proyectos para el mejoramiento urbano de los restantes asentamientos precarios sin atención con que cuenta la ciudad. Sin embargo, es necesario destacar la identificación y selección preliminar de un conjunto de zonas homogéneas de intervención compuestas por asentamientos humanos en Managua que podrían ser sujetos de esta intervención.

Finalmente, dado que actualmente la institución no cuenta con normativas urbanas especiales para el diseño, dimensionamiento y ordenamiento urbano de los barrios marginales, es necesario definir qué tipo de herramientas de diseño y regulación de las acciones de renovación en los barrios serán implementadas, de acuerdo a sus características urbanas, económicas y sociales.

La normativa urbana con la que cuenta la Alcaldía de Managua está orientada al diseño de proyectos de urbanizaciones convencionales, y que a la fecha no ha sufrido modificaciones desde su creación en el año 1982, por parte del MINVAH, con lo cual una contribución de enorme importancia a retomar es la elaboración de criterios y normas de diseño urbano para su aplicación en barrios irregulares o marginales al momento de su reordenamiento.

Se ha avanzado en la sistematización y análisis de un conjunto de criterios de diseño para la elaboración de propuestas de intervención en barrios con similares características de informalidad e ilegalidad de los barrios del PRU, de los cuales se han derivado un conjunto de consideraciones de diseño respecto al lote, áreas comunales y vialidad, que deben ser tomadas en cuenta. También, se ha elaborado un documento preliminar, revisado durante un proceso exhaustivo con técnicos de la Dirección de Urbanismo.



## **V. Estrategia municipal para la intervención en asentamientos humanos espontáneos de la ciudad de Managua**

A la luz de la experiencia del PRU y de las relevancias de una variada muestra de iniciativas que desde diferentes instancias se están ejecutando en el ámbito de la precariedad urbana en Managua se establecen a continuación algunos elementos necesarios para la implementación de una estrategia municipal de intervención en asentamientos y sectores marginales de la Ciudad de Managua.

### **1. Concepto de la intervención**

En general, se trata de intervenir en asentamientos precarios o en estado de marginalidad urbana, localizados mayoritariamente en los Sectores Oriental (Distritos 5 y 6) y Suroccidental (Distrito 3) de Managua, administrados por las Delegaciones Distritales correspondientes (5, 6 y 3) de la ciudad. Estos distritos están constituidos por una población aproximada de 831.217 habitantes y una cantidad total de 123.357 viviendas, que representan el 60% de las viviendas de toda la ciudad.

De este porcentaje, un total de 33.219 viviendas se encuentran localizadas en asentamientos espontáneos, bajo diferentes modalidades de tenencia de los terrenos donde éstas se han emplazado, siendo la predominante la ilegal, representando el 27% de las viviendas de los dos sectores urbanos (oriental y suroccidental). Estos comprenden básicamente asentamientos humanos espontáneos y urbanizaciones progresivas, representativas de dos modalidades de ocupación irregular en el territorio urbano de Managua, en dos momentos históricos diferentes: la década de los años ochenta y la década de los años noventa.

Las principales características de estos sectores urbanos son los cambios de usos del suelo a lo largo de los ejes viales principales, la alta concentración de industrias y usos mixtos, y la alta presencia de asentamientos espontáneos. Estos están compuestos por viviendas en mal y pésimo estado físico, hechos con materiales de construcción precarios y donde predomina la carencia total de servicios básicos (drenaje pluvial, drenaje sanitario, agua y recolección de basura). La cobertura de servicios básicos se efectúa de forma provisional ilegal, existiendo pequeñas acciones puntuales en algunos barrios en los aspectos de saneamiento (agua potable y letrización).

Los periodos de conformación histórica son variados, mezclándose asentamiento de origen reciente (década de los años noventa) con otros de antigua conformación (década de los años setenta y ochenta). Los asentamientos espontáneos y barrios de ambos sectores se encuentran afectados por alguna restricción físico-natural, habitando zonas de alto riesgo ambiental, tales como fallas sísmicas, manto acuifero, área de restricción aérea, o se encuentran ocupando áreas destinadas para otros usos, como derechos de vías de pistas y cauces (existentes y proyectados) y áreas baldías y zonas de reserva, sin recibir ningún tipo de tratamiento urbano. La legalidad de la tenencia de la tierra tampoco está siendo cumplida por la totalidad de los barrios de estos sectores.

La estrategia municipal para la intervención en asentamientos humanos espontáneos en la ciudad de Managua ha llevado a la definición del tipo de asentamiento y condición humana sobre el cual se deberá actuar, siendo éstos asentamientos o barrios en condición de “precariedad urbana”. Denominaremos así a aquella situación de deterioro físico, ambiental y social de asentamientos humanos ubicados de forma no planificada en terrenos urbanos, casi siempre marginales, con baja o incompleta calidad constructiva en las estructuras materiales que dan sustento a la existencia y sobrevivencia del grupo humano en el sitio actual de emplazamiento. Generalmente no cuentan con la propiedad legal sobre la tierra, tienen servicios básicos deficientes y la vivienda en su mayoría es construida de material no permanente, equipamiento social inexistente. El entorno habitacional se encuentra degradado y en estado de riesgo ambiental por la incidencia de restricciones físicas, naturales; y social y económicamente con pocas oportunidades de desarrollo. Las limitadas condiciones socioeconómicas de sobrevivencia y acceso a los servicios restringen la calidad de vida del conjunto.

En función de lo anterior, se han establecido tres niveles de intervención, según el grado de la problemática urbana del asentamiento o sector urbano deteriorado o precario:

- **Alto Nivel de Intervención**, en aquellos casos donde se requieran acciones de reordenamiento y mejoramiento urbano, conllevando a la modificación sustancial de hasta un 50% de la estructura urbana y cobertura de servicios básicos actuales, con altos niveles de degradación ambiental y desintegración social de sus pobladores. Se requiere de una intervención integral en componentes físicos, sociales y económicos para su reintegración a nivel educativo y formacional de jóvenes y niños, así como dotación de servicios básicos y de equipamiento que de acuerdo a la norma requieren en todos o varios de los asentamientos y/o urbanizaciones progresivas que componen el sector de intervención, culminando con la legalización de la tierra.
- **Medio Nivel de Intervención**, en aquellos asentamientos y barrios, que poseen entre un 25 y 50% de afectaciones naturales o físicas, y que requieren de un mejoramiento de la infraestructura existente en los servicios básicos y dotación de algunos componentes, tales como la vivienda, electricidad y equipamiento especializado. Los componentes sociales y económicos requieren ser fortalecidos en el ámbito educativo y formacional de jóvenes y niños, así como mejorar la dotación de servicios básicos y de equipamiento existente en los asentamientos y/o urbanizaciones progresivas que componen el sector de intervención.
- **Bajo Nivel de Intervención**, en aquellas unidades barriales, asentamientos espontáneos o urbanizaciones progresivas, que requieren de alguna mejora en la infraestructura de servicios, ampliando o reparando las instalaciones actuales, fortaleciendo los mecanismos de participación ciudadana y organización de la comunidad, que son afectados por algún riesgo ambiental o físico que implique menos del 25% de la modificación o incidencia sobre la estructura urbana de los barrios intervenidos y consolidando sus conexiones con la ciudad.

En ese sentido, el grupo meta de las intervenciones son grupos humanos con situación social y económica marcada por la condición de pobreza, problemas sociales relacionados con la violencia intrafamiliar e inseguridad ciudadana, vinculada al tráfico o consumo de drogas, pandillas y delincuencia, cuya población auto-construye su hábitat en terrenos marginales, sin servicios básicos, con alto grado de insalubridad, vivienda precaria, hacinamiento y sin título de propiedad.

Así, el concepto de las intervenciones urbanas a implementar requiere de un enfoque integral de mejoramiento urbano, entendiéndolo desde el punto de vista físico del mejoramiento de las condiciones

- Físico-ambientales del asentamiento o sector urbano y su entorno, reduciendo o eliminando los riesgos físicos de origen natural o antrópico;
- Social de la población o grupo meta, dirigida a la transformación de patrones culturales, el desarrollo social de la población y fortalecimiento de sus condiciones sociales como grupo, en función de fomentar una formación educacional ambiental y la dotación de capacidades organizativas; y
- Económico, para la promoción de incentivos y apoyo a las actividades económicas para la sobrevivencia, vinculados a labores económicas de la pequeña empresa, como soporte de las actividades que se han desarrollado en el lugar. Se trata de elevar la calidad de vida de la población marginal o precaria de los asentamientos, con la participación de la población como sujetos de su propio desarrollo.

De esta manera se establece una diferencia marcada entre *la renovación* y la *rehabilitación de barrios marginales* como proceso, debido a que la renovación implica una intervención que consiste en desechar toda construcción antigua, permitiendo que se pueda diseñar una nueva traza urbanística, con distribución de lotes equitativos para toda la comunidad, un ordenamiento vial y la introducción de servicios según las normas urbanas vigentes.

Contrapuesto al anterior, la rehabilitación permite la “creación de las bases necesarias para sustentar el mejoramiento progresivo y continuo de la población de bajos ingresos en sus lugares actuales de asentamiento, mediante acciones que cambian los aspectos físicos, sociales, económicos y la situación de los servicios urbanos básicos, (infraestructura y equipamiento), utilizando al máximo los recursos físicos y humanos existentes” (FUNDASAL, 2002).

Como objetivo último de las intervenciones se ha definido el concepto de ‘calidad de vida’ asumiendo el concepto manejado por Edgard Orozco (2004), que cita a la “percepción humana grupal, determinada ambientalmente, por su carácter histórico concreto, acerca de un conjunto de elementos o características comunes al grupo humano dado, de aquellos factores existenciales medibles, observables que proveen determinado grado de bienestar material e ideoespiritual, con carácter relativamente estable, sostenible y sustentable, en el tiempo y en el espacio. Se requiere que respondan a su identidad, cultura y condiciones materiales de vida y de trabajo”. En ese sentido, la meta de las intervenciones es lograr una calidad de vida óptima sobre las poblaciones sujetas del mejoramiento, garantizando un hábitat integral, sostenible y apropiado a su modo de vida.

Como situación de partida para el mejoramiento, se ha identificado una problemática urbana generalizada sistematizada en los asentamientos o barrios precarios proclives a intervenir en la ciudad de Managua describen un escenario caracterizado por las siguientes condiciones:

- Inseguridad y/o ilegalidad en la tenencia de la tierra.
- Afectación por accidentes naturales o físicos generadores de riesgos ambientales: derrumbes, inundación, cables de alta tensión.

- Carencia de suelo urbano.
- Altos niveles de contaminación ambiental de diferentes tipos y niveles.
- Dificultades de accesibilidad y comunicaciones dentro y fuera del asentamiento.
- Deficiente cobertura de servicios básicos y limitada conexión a infraestructura.
- Limitado acceso al equipamiento social e insuficientes áreas verdes y de recreación.
- Inadecuado manejo y eliminación de los desechos sólidos.
- Mala calidad y/o precariedad de la vivienda.
- Bajos ingresos de las familias.
- Incipiente o débil organización comunitaria.
- Altos niveles de violencia y delincuencia.
- Falta de planificación urbana e incumplimiento de normativas urbanas.
- Bajos indicadores de calidad de vida.

## 2. Principios de la intervención

De esta manera, los principios de la rehabilitación urbana integral en Managua deberán integrar los siguientes preceptos:

Desde el punto de vista físico-ambiental:

- a. **Integralidad de las acciones:** en términos de soluciones amplias, permanentes y con disponibilidad de recursos humanos y financieros que hagan viable su ejecución, mantenimiento, durabilidad y sostenibilidad en el tiempo.
- b. **Coordinación interinstitucional y cooperación comunitaria:** determinando acciones conjuntas por medio del consenso, durante los procesos planificados de decisión de las soluciones y su implementación.
- c. **Calidad técnica óptima de las intervenciones en vivienda e infraestructura:** aunque se trate de áreas marginales, será un requisito en los niveles constructivos de las obras, la alta calidad técnica de los materiales de construcción y de implementación de los procesos de ejecución de las edificaciones e instalación de las redes de infraestructura, cumpliendo con las normativas urbanísticas vigentes.
- d. **Respeto a las estructuras físicas pre-existentes:** se evitarán al máximo las reubicaciones, tratando de afectar la menor cantidad posible de construcciones edificadas, reduciendo al máximo el volumen de afectaciones por vivienda, a fin de garantizar el arraigo de la población a su comunidad, mejorando sus condiciones con el respeto y conservación de lo que la comunidad ya tiene construido.
- e. **Eficiencia en tiempo y recursos:** tomando en cuenta la prolongación en los tiempos de conformación y ejecución de los proyectos, se identificarán las posibles dificultades y conflictos previos a la ejecución de las acciones, a fin de evitar atrasos y gastos innecesarios, que encarezcan las obras y la postergación de las intervenciones.
- f. **Sostenibilidad de las acciones en el tiempo:** lograda a través de la educación de la población para garantizar que esta sea gestora del buen uso, administración y control social de los servicios y equipamientos construidos, a través de la existencia de una organización permanente que garantice el mantenimiento de las obras producidos y la permanencia de los efectos positivos generados.

- g. **Replicabilidad en áreas urbanas con problemas similares:** tratando de intervenir en un universo diversificado de problemáticas urbanas, con costos y acciones factibles, se pretende trasladar la experiencia de las intervenciones de unos sectores urbanos a otros, en los diferentes distritos territoriales que conforman el municipio, identificando los éxitos y problemas para su superación en los nuevos procesos de mejoramiento urbano.
- h. **Diseño al alcance de la comunidad:** se propiciará un proceso abierto, transparente y amplio de planificación participativa de las acciones de mejoramiento en cada sector, con la participación de la población durante todo el proceso de transformaciones de su entorno urbano y habitacional. De esta manera, las familias beneficiarias organizadas podrán participar en el diagnóstico de carencias y deficiencias físicas así como de sus debilidades y potencialidades, y de las propuestas de solución a su problemática.
- i. **Equidad:** garantizando que el acceso a las mejoras y oportunidades de desarrollo se realice con justicia social y democracia en todos los grupos sociales que conforman el grupo humano a intervenir
- j. **Permanencia del grupo meta:** se ejecutarán obras de mejoramiento que garanticen la estabilidad, seguridad y permanencia en el tiempo de la población beneficiaria dentro del asentamiento.

Desde el punto de vista socioeconómico:

- a. **Fortalecimiento de la organización y participación social activa, propositiva, representativa y democrática:** para la definición colectiva e incluyente de las soluciones por todos los actores, desde la comunidad, ONG hasta las instancias gubernamentales del nivel central y municipal.
- b. **Fortalecimiento educativo para niños, adolescentes y jóvenes:** como grupo vulnerable, se destinarán recursos y esfuerzos especiales para el refuerzo y fortalecimiento educativo en hábitos de higienes, cambio de patrones culturales dañinos para el medio ambiente y preventivos contra la drogadicción, formación de pandillas y delincuencia.
- c. **Consolidación del liderazgo democrático:** identificando a los líderes naturales de la comunidad, se buscará incorporar a nuevos líderes jóvenes, en un proceso amplio de elecciones democráticas y transparentes, a fin de renovar las estructuras organizativas de la comunidad y su liderazgo.
- d. **Gestión comunal e incidencia ciudadana:** en aras de convertir a la comunidad en gestora de sus propios procesos de transformación física y social, garantizando que su participación tenga trascendencia en todas las acciones promovidas para el mejoramiento barrial.
- e. **Capacitación y fortalecimiento productivo:** a través de un amplio proceso de capacitación, se identificarán las potencialidades económicas y capacidades de la población para la generación niveles de producción, alrededor de actividades tradicionalmente realizadas por la comunidad.
- f. **Concertación y coordinación:** en aras de propiciar la selección de las soluciones y las áreas proclives para la intervención, se realizará un amplio proceso de concertación que garantice la identificación de la problemática urbana a resolver, los mecanismos de participación para propiciar un amplio proceso participativo de diseño de las propuestas y evite la duplicidad de esfuerzos y recursos, desde las diferentes instancias de acción en el territorio a mejorar, sean gubernamentales, no gubernamentales y comunitarias.

En esa dirección de trabajo, y bajo los principios expuestos, se han organizado *dos escalas territoriales* de incidencia para el tratamiento de la problemática de los asentamientos, modalidades de mejoramiento urbano, componentes con un menú de acciones o medidas para las intervenciones y un conjunto de áreas urbanas degradadas pre-seleccionadas con diferentes niveles de prioridad para su intervención.

Desde el punto de vista de la escala territorial de intervención:

La estrategia municipal para intervenir los asentamientos humanos precarios y marginales de Managua debe responder a las exigencias de un *Plan de Ordenamiento Territorial* en sus diferentes escalas Departamental y Municipal, del cual se deberá deslindar una *Política de Ordenamiento y Atención de los Asentamientos Humanos*, que todavía no ha sido diseñada en el ámbito nacional.

Esta política deberá articularse a la *Política General para el Ordenamiento Territorial del Decreto N° 90-2001*, aprobado el 18 de Septiembre del 2001 por la Asamblea Nacional de la República de Nicaragua; y a las *Normas, Pautas y Criterios para el Ordenamiento Territorial*, aprobado según Decreto N° 78-2002, el 19 de Febrero del 2002. Aún está en discusión desde las diferentes instancias nacionales de planificación del territorio la Ley Nacional de Ordenamiento Territorial.

Esta Política Municipal, a su vez, estará vinculada a los objetivos del Plan de Desarrollo para el Departamento de Managua, que todavía está en proceso de elaboración y que requiere ser definido para los fines y objetivos de la planificación a escala territorial del Departamento y del Municipio, en correspondencia con las exigencias del Plan Nacional de Desarrollo, elaborado por el Gobierno de la República de Nicaragua en el año 2002.

Para esto deberá tomarse en cuenta la subdivisión de Subcuencas Hidrográficas que integran a la Cuenca Sur del Lago de Managua, donde se encuentra afectado el municipio y área urbana de Managua. El análisis de *Subcuencas Hidrográficas* es necesario debido a que una gran parte de las afectaciones por inundación en los diferentes distritos territoriales de Managua, es provocada por el despale y mal manejo de los recursos suelo y agua que se realiza en las partes altas de la Subcuenca II y III de Managua, compartida por los municipios de Managua, El Crucero, Mateare y parte de Ticuantepe, y los centros poblados de Esquipulas y Sabanagrande.

Asimismo, en relación con la visión holística del territorio, deberá analizarse las implicaciones de las intervenciones desde la visión del Área Metropolitana de Managua, tomando en cuenta las externalidades que tiene la ciudad de Managua sobre el resto de centros poblados aledaños. La Escala Metropolitana permitirá analizar el área de incidencia territorial que tiene Managua como municipio, el cual abarca los centros poblados de Masaya, Granada, Ticuantepe, El Crucero y Ciudad Sandino.

Una vez establecidas estas relaciones e interdependencias de intervención, la lógica de las experiencias demanda intervenciones en *dos escalas territoriales de intervención* que deben ser tomadas en cuenta al momento de tomar la decisión sobre cual área o unidad urbana incidir:

1. *Escala de Zona Homogénea*, seleccionando dentro de las 22 zonas preseleccionadas y la previamente identificadas para la Segunda Etapa de Intervención del PRU, aquellas zonas o sectores de barrios que sean factibles de intervenir desde el punto de vista técnico, ambiental, socioeconómico, financiero y legal, partiendo de las prioridades consensuadas con todos los actores locales con incidencia en el municipio de Managua.
2. *Escala de Asentamiento o Unidad Barrial*, para aquellos casos de precariedad o marginalidad urbana que por su problemática particular y localización aislada dentro

de la ciudad requieren de una intervención puntual, pero bajo el mismo concepto y criterios urbanísticos de intervención asumidos desde la política y estrategia de intervención de los asentamientos humanos espontáneos de Managua.

Cabe señalar que la escala de los Macro Sectores Urbanos utilizados para el abordaje del territorio por partes de la ciudad dentro de los Planes Parciales de Ordenamiento Urbano (PPOU), es imprescindible de retomar al momento de realizar los diagnósticos de las áreas a intervenir, partiendo de las áreas preseleccionadas como sujetos de intervención y las recomendaciones para su intervención en el marco de los asentamientos espontáneos identificados y calificados para de cada sector abordado, junto a la actualización de la reglamentación para el uso adecuado del suelo, criterios de ocupación de lotes de terreno y normas para dimensionar el sistema vial de la ciudad.<sup>9</sup>

De la misma manera, la Alcaldía de Managua deberá identificar las intervenciones sectoriales y las escalas territoriales de gestión y quehacer que otras instancias públicas o privadas con incidencia en la ciudad de Managua, estén efectuando en las áreas urbanas precarias, para evitar la duplicidad en la implementación de los esfuerzos y destino de los recursos humanos y financieros; y realizar una adecuada programación física y financiera de las operaciones de mejoramiento en los distintos componentes de su competencia.

Esto porque cualquier proyecto de mejoramiento integral de barrios con la magnitud, diversidad y complejidad de problemáticas urbanas de Managua debe necesariamente tomar en consideración las transformaciones en la infraestructura vial y el transporte público, las redes de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial, así como de los equipamientos públicos, tales como educación, salud y bienestar social, en curso de desarrollo o en etapa de diseño de las propuestas, que se ensayan en el entorno urbano inmediato y la ciudad en general.

El marco de actuación general y específico de este proceso se describe a continuación, partiendo de un enfoque de lo general a lo particular, de la planificación territorial nacional a la municipal y urbana.

De acuerdo a este marco de actuación global, nacional y municipal, dado que a nivel departamental no se ha diseñado una Política Departamental de Desarrollo para Managua, se propone el desarrollo de *tres niveles de planificación territorial*, previa implementación de los programas y políticas específicos de ordenamiento y regulación de los asentamientos y los programas de mejoramiento urbano.

Los niveles son: Nacional, Departamental y Municipal Local, que deberán estar articulados a las directrices del Plan Nacional de Desarrollo, los principios y criterios de la Política Nacional de Ordenamiento Territorial y a las pautas del Plan General de Desarrollo Municipal para Managua.

---

<sup>9</sup> En ese sentido, es necesario resaltar que los sectores más densamente poblados por asentamientos espontáneos son los Sectores Oriental (Distritos 5 y 6) y Sur-occidental (Distrito 3) de Managua, dado que el sector Norcentral (Distritos 2 y 4) se encuentra saturado desde el punto de vista urbanístico, sin áreas baldías disponibles y afectado por una zona de restricción para el asentamiento humano delimitada por la Cota 43 en la costa del Lago de Managua (máximo nivel de inundación del lago), para lo cual deberán establecerse criterios específicos de intervención, tomando en cuenta que toda la franja costera con el lago ha sido definida como un área de reserva natural (RN-2) según el Plan Parcial de Ordenamiento Urbano del Sector Norcentral, destinada como un área especial de diseño y tratamiento dentro de las operaciones estructurantes de Managua, identificadas por la Consultora Española IBERINSA, denominada "borde de Costa del Lago de Managua".



## VI. Marco de actuación

El plan general de desarrollo municipal requiere que desde el Plan Nacional de Desarrollo y la Política de Ordenamiento Territorial en el nivel nacional, se diseñen una *política específica para el ordenamiento y tratamiento de los asentamientos humanos* en el territorio y su jerarquización correspondiente en la dotación de los servicios y equipamiento social, de acuerdo a su rol y funciones en los subsistemas de asentamientos.

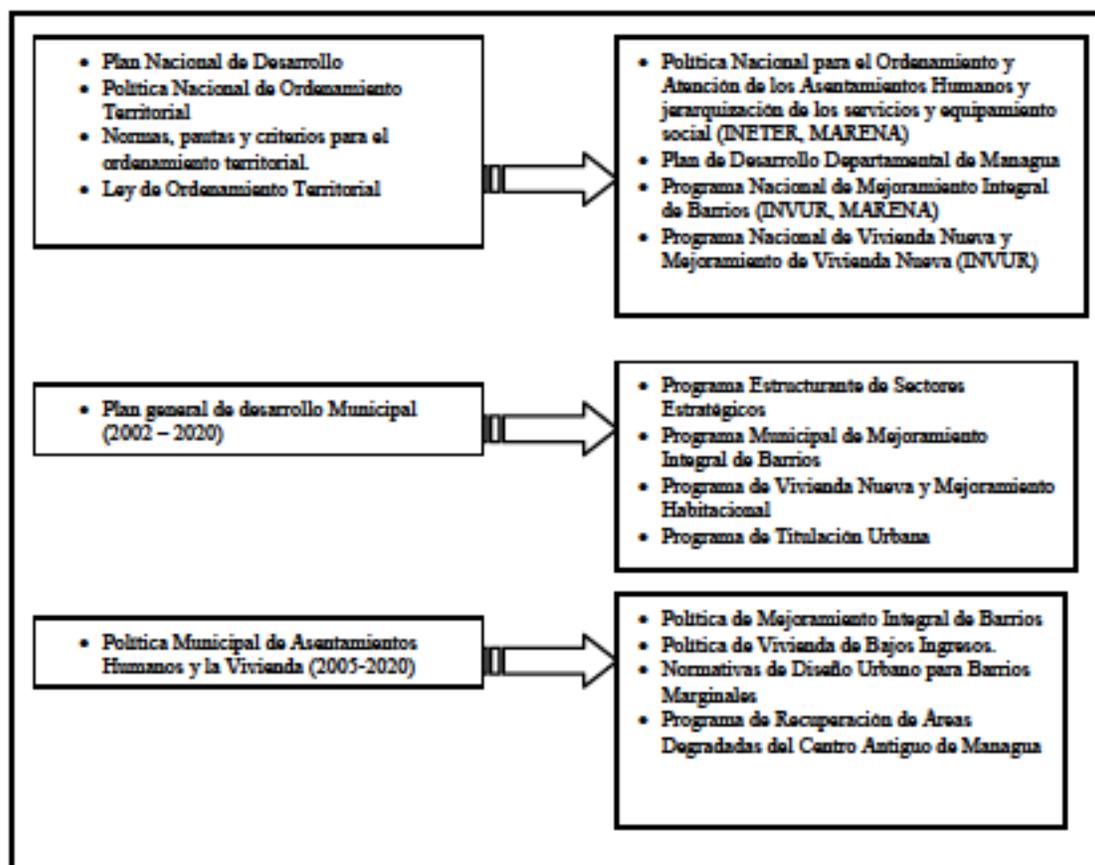
También se requiere de tres programas específicos: el Programa Nacional de Mejoramiento de Barrios y el Programa Nacional de Generación de Vivienda Nueva y Mejoramiento Habitacional, desde los fondos propios y externos administrados por el Instituto Nicaragüense de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), que ha iniciado sus acciones durante el año 2003, y las políticas de ordenamiento ambiental del territorio implementadas por el MARENA.

Desde las pautas del Plan General de Desarrollo Municipal aprobado en el año 2002, se desprenderán las directrices para la formulación de una Política Municipal de Asentamientos Humanos y la Vivienda, proyectada para 15 años, siendo creada y aprobada en el año 2005, de donde se deriva la naturaleza y contenidos de cuatro sub-programas básicos de intervención: el Programa Municipal de Mejoramiento Integral de Barrios, el Programa de Vivienda Nueva y Mejoramiento Habitacional, el Programa Estructurante de Sectores Estratégicos de Managua y el Programa de Recuperación de Áreas Degradadas del Centro Antiguo de Managua.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> La atención especial sobre el Centro Antiguo de Managua se hace imprescindible debido a la alta presencia de edificaciones en estado ruinoso, que desde el terremoto del año 1972 no han tenido ningún tipo de intervención. Existen algunas construcciones que por el valor arquitectónico pudieran ser recuperados, y otros donde habita población marginal en condiciones higiénicas y ambientales deplorables y cuyo hábitat representa un peligro para sus habitantes debido a que la mayor parte de las estructuras han colapsado con el sismo. De esta manera, el Centro Antiguo de la Ciudad en lo que se conoce como "Área Central y el Casco Urbano Central de Managua" podrá ser objeto de un conjunto de acciones en el marco de un Proyecto Específico, dirigido a revitalizar el centro con actividades y usos de suelo que garanticen una regeneración de un dinamismo económico.

**GRÁFICO 1**  
**PLAN GENERAL DE DESARROLLO MUNICIPAL (2002–2020)**



Fuente: Elaboración propia.

Al respecto de la política nacional y municipal para intervenir los asentamientos humanos de tipo marginal, deberá contemplarse la creación de una normativa específica para el diseño urbano de los asentamientos precarios que requieren ser sujetos de los proyectos de mejoramiento urbano, dado que uno de los déficit más importantes de las experiencias locales de renovación de este tipo de unidades residenciales ha sido la falta de criterios especiales para la intervención en barrios “sub-estándar”, que se encuentran fuera de los parámetros urbanísticos convencionales.

## 1. Modalidades del mejoramiento urbano y los actores locales involucrados

A partir de la experiencia, se ha llegado a la conclusión que en el ámbito del mejoramiento urbano de Nicaragua se han implementados dos modalidades de intervención o mejoramiento, el *Saneamiento Legal* y el *Saneamiento Físico*.

En ambas situaciones, separadas o combinadas, se persigue solventar dos tipos de necesidades subyacentes y que definen dos principales características del hábitat en los barrios marginales o precarios: la irregularidad de la tenencia de la tierra y la irregularidad urbanística,

que se presenta normalmente, en una secuencia lógica clásica de acceso a la vivienda localizada en condiciones marginales (Abramo, 2003):

- i) ocupación individual y/o colectiva de un terreno o lote urbano;
- ii) rápida construcción de la vivienda precaria (con materiales de baja calidad constructiva);
- iii) largas inversiones familiares en la mejora de su residencia;
- iv) desmembramiento de la unidad residencial en “fracciones” familiares.



Según Abramo (2003), se puede constatar que las dos formas de irregularidad están vinculadas a una condición de pobreza urbana. Por un lado, la irregularidad de la tenencia de la tierra es la manifestación de la imposibilidad que tienen las familias pobres en disponer de los recursos necesarios para adquirir un terreno y edificar su vivienda. Esa carencia de recursos monetarios impide el acceso a tierra urbana por la vía tradicional o convencional de mercado de tierra, y define una estrategia popular de acceso conocida como “ocupación” o invasión voluntaria de terrenos públicos y privados.<sup>11</sup> La irregularidad urbanística que caracteriza el proceso de construcción de las edificaciones en los asentamientos o barrios precarios también es una manifestación de la pobreza urbana en la medida en que los patrones constructivos de las viviendas en los barrios no obedecen a los preceptos o normas definidas en los códigos urbanísticos.<sup>12</sup> Sin embargo, esta irregularidad urbanística manifiesta igualmente una característica peculiar por la dinámica de estructuración del territorio del barrio precario. En ese sentido, es característica la estrategia habitual de construir una vivienda precaria con material no-durable o rípidos. Este proceso de construcción, por regla general, es espontáneo y definido por una temporalidad que obedece a la disponibilidad individual de recursos de cada familia.

En Managua la trama urbana de los asentamientos espontáneos y urbanizaciones progresivas está vinculada al trazado de urbanizaciones y barrios populares consolidados, con esquemas viales internos no definidos y de bajo estándar en los tamaños de los lotes.

Se trata del área mínima de 100 m<sup>2</sup>, con una división en manzanas de forma irregular que ocasiona conflictos viales por la falta de adecuada articulación y accesibilidad hacia otros puntos

---

<sup>11</sup> En el caso de los loteamientos irregulares o venta de terrenos resultante de la venta de lotes a partir de la subdivisión de terrenos que eran propiedad de cooperativas de producción en las áreas sub-urbanas, existe una forma híbrida de irregularidad, pues el acceso a la tierra se realiza por la vía de la comercialización de lotes; sin embargo, el proceso de sub-división de parcelas del terreno original, al no respetar la legislación urbana, impide la regularización de la tenencia de la tierra.

<sup>12</sup> La irregularidad de la tenencia de la tierra es una condicionante de la irregularidad urbanística en la medida en que impide, en la mayor parte de las ciudades, la inclusión en los registros y catastros de bienes inmuebles municipales.

de la ciudad. Todos estos aspectos contribuyen al deterioro de la imagen urbana del sector y la ciudad en general que requieren de acciones integrales para su mejoramiento.

## 1.1 Calificación del estado de irregularidad e ilegalidad de los asentamientos humanos en el territorio urbano de Managua

Desde octubre de 1999, la Alcaldía de Managua inició una serie de esfuerzos para desarrollar el *Programa de Atención a Asentamientos Espontáneos del Área Urbana de Managua*, para responder a las exigencias emanadas de la Ley N° 309, Ley de Regulación, Ordenamiento y Titulación de los Asentamientos Humanos Espontáneos del país, delegando una nueva función a las municipalidades en el ámbito de su territorio, delegando la legalización de los asentamientos a la jurisdicción de cada municipio.

La etapa inicial del Programa consistió en la elaboración de una *metodología de identificación y calificación de los asentamientos espontáneos*, a partir de la cual se efectuaría un reconocimiento de la problemática global de los asentamientos espontáneos de la ciudad, la identificación de zonas de intervención y su priorización para la acción, y la identificación de nuevas urbanizaciones con carácter popular (bajos ingresos).

El producto final sería un diagnóstico y un conjunto de propuestas de tratamiento de los asentamientos espontáneos de la ciudad, para sustentar acciones a más largo plazo y un conjunto de proyectos específicos que requieren ser efectuadas por la Alcaldía de Managua para el mejoramiento de barrios y de la ciudad en general.

## 1.2 Modelo apoyado en el saneamiento legal

De cara a la problemática de los asentamientos espontáneos de Managua, el consultor internacional Gustavo Riofrio (1999) ha establecido que para intervenir en áreas degradadas de la ciudad el “proceso de mejoramiento o renovación urbana” debe integrar dos niveles:

- **Saneamiento físico:** comprende el trazado o adecuación de la urbanización existente de acuerdo a la legislación aplicable: lotes uniformes, vías y circulación definidas, reserva de áreas para equipamiento, partiendo de un diseño preliminar.
- **Saneamiento legal:** comprende la legalización del terreno donde se asienta la urbanización, así como su desmembración en lotes individuales, la adjudicación e inscripción en los registros públicos.

Para el caso de Managua, ya se ha identificado y diseñado un proceso para intervenir en áreas degradadas de la ciudad, mediante un “proceso integral de mejoramiento o renovación urbana” que debe integrar los niveles de saneamiento físico y saneamiento legal (Gustavo Riofrio, 1999).

Este proceso integra cuatro grandes pasos o etapas:

- **Paso 1:** Identificación y calificación de asentamientos espontáneos (urbanizaciones sub estándar sujetos a tratamiento).
- **Paso 2:** Saneamiento físico (incluye acciones de diseño y obras de mejoramiento).
- **Paso 3:** Saneamiento legal del terreno –finca matriz– y de los lotes individuales de cada poblador.
- **Paso 4:** Formación de nuevas urbanizaciones y propuesta general de intervenciones urbanas, con los excedentes de familias que requieren reubicación por la presencia de una o más afectaciones.

Dentro de ese marco lógico de intervención, la Alcaldía de Managua ha desarrollado actividades operativas para la identificación y calificación de los asentamientos espontáneos de la ciudad. En función de esta identificación, se ha realizado la caracterización de *zonas de intervención en barrios urbanísticamente homogéneos*, que en su globalidad presenten problemas urbanos y socioeconómicos similares, con características de circulación, trazado, comportamiento urbano y necesidad de consolidación parecidas entre sus barrios o asentamientos, independientemente de su situación legal. Los criterios para determinar una zona homogénea fueron:

- *Trama urbana similar* (tamaño de lote, uso del suelo –residencial o no–, deficiencias comunes de servicios básicos o vialidad, niveles de consolidación similar, etc.);
- *Dinámica socioeconómica complementaria* (áreas con una dinámica comercial o industrial, agrícola o residencial interdependiente, vasos comunicantes entre ellas –barrios que abastecen de mano de obra a zonas comerciales o industriales–);
- *Accidentes geográficos* (afectación de restricciones físico–naturales –cauce, lago, fallas sísmicas, parques o áreas verdes, montañas, vías proyectadas, entre otros–).

El avance del proceso ha supuesto la identificación de áreas destinadas para habilitaciones urbanas en sectores de bajos ingresos, tomando en cuenta que éstos constituyen el 70% de la población urbana del municipio y que no están siendo atendidos en sus requerimientos urbanos y humanos.

Por otro lado, la obtención de una calificación de asentamientos que por sus niveles de afectación físico–ambiental, déficit físico y deterioro económico social, plantea la necesidad de establecer diferentes niveles y requerimientos de acciones, definiendo aquellos asentamientos que pueden ser *consolidables* y, por ende, legalizables de forma inmediata, y otros *no consolidables*, que demandarán de la intervención *pública*, con acciones de *reordenamiento y reubicación*.

A la fecha, en Managua se ha estado desarrollando el proceso de saneamiento legal y, parcialmente, se ha iniciado el saneamiento físico de cuatro barrios de la ciudad, en el marco de implementación del Programa de Renovación Urbana. Sin embargo, previo a esta etapa, se han identificado otras iniciativas de mejoramiento urbano en el ámbito físico del saneamiento, que sirven como punto de partida de la experiencia del PRU.

**CUADRO 3**  
**MODELO APOYADO EN EL SANEAMIENTO FÍSICO**  
**LAS ACCIONES Y PROGRAMAS DE MEJORAMIENTO URBANO**

Escenario practicado	Características del proceso	Actores	Recursos
1. Modelo institucional de la Alcaldía de Managua. Gestión compartida con agencias de cooperación.	Impulso de una experiencia puntual para la solución de los problemas habitacionales a través del desarrollo de un proyecto "Urbanización Nueva Vida", que garantizó la reubicación de 1.227 familias damnificadas de asentamientos marginales ubicados en la costa del Lago de Managua, afectadas por inundaciones provocadas por el Huracán Mitch. Las acciones estuvieron dirigidas a crear condiciones mínimas de asentamiento de la población e introducir las redes de agua potable, energía eléctrica y los servicios de atención médica de emergencia. Se facilitaron un total de 845 viviendas bajo la promoción de la participación de organismos nacionales e internacionales en la financiación y ejecución de las obras requeridas.	PNUD-ONU y ALMA No hubo procesos de concertación con la población afectada receptora de un modelo habitacional mínimo. Con ejecución extra-temporal, debido a las dificultades de adaptación de la población al nuevo sitio, ubicada a 8 kms de su lugar de origen.	Supuso la disponibilidad de financiamiento externo, puesto que el 90% de los recursos provenían de la cooperación externa (Naciones Unidas).
2. Modelo autogestión asistida (gestión compartida sin el estado).	Experiencias implementadas bajo el direccionamiento de ONG, como gestores de los procesos, teniendo como actores principales a la comunidad, sin la presencia del Estado en el gerenciamiento y ejecución de acciones puntuales para el mejoramiento en la cobertura de los servicios básicos, fundamentalmente de agua, drenaje sanitario, electricidad y recolección de basura; y pequeñas intervenciones de reordenamiento urbano (loteo y trazado de calles) y asistencia legal.	ONG Comunidad	Gestionados por ONG a través de diferentes fuentes de financiamiento externo.
3. Modelo autogestión comunitaria (gestión de barrios).	Procesos de mejoramiento habitacional y de acceso a los servicios básicos implementados por la propia población afectada, de forma provisional informal y/o ilegal, sin ningún tipo de asistencia técnica o financiera provisional.	Comunidad	Propios de la comunidad. Ha generado el 24,43% del parque habitacional del municipio.

Fuente: Elaboración propia.

Una vez analizados los modelos anteriores, se propone un modelo de intervención para el mejoramiento de barrios precarios que asegure la cogestión entre la Alcaldía Municipal, organismos gubernamentales y no gubernamentales, la empresa privada y la comunidad, a fin de garantizar una propuesta concertada de acciones, teniendo a la municipalidad como facilitadora de los procesos de gestión, con el acompañamiento técnico y legal necesario para la elaboración de las propuestas, incorporando las capacidades locales de la comunidad durante la toma de decisiones y todas las etapas de la implementación de los programas y proyectos, que tomen en cuenta la mano de obra no calificada en los mismos.

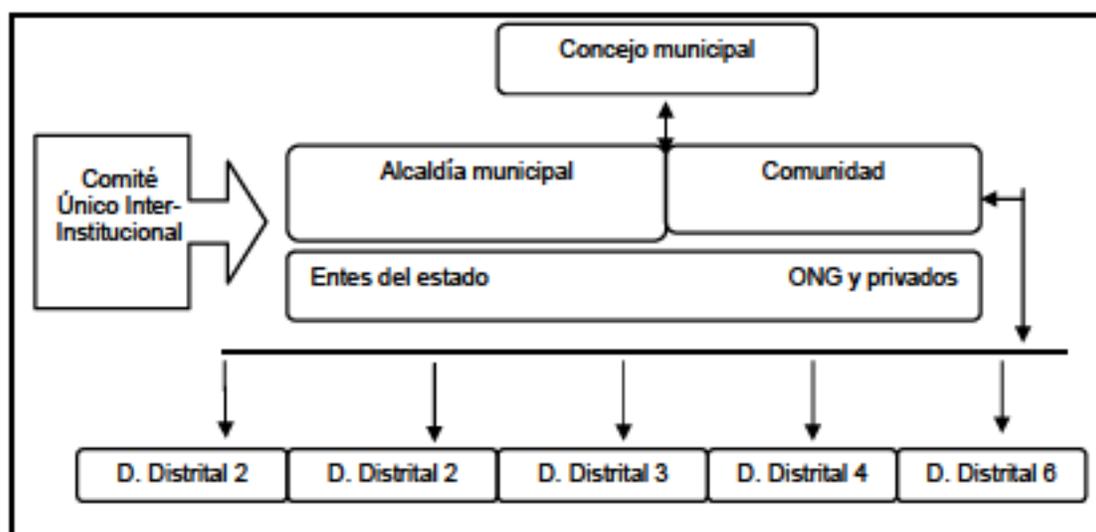
### 1.3 Actores y sus respectivos roles de la estrategia municipal

En esta línea de intervención con un modelo de actores y roles ideales que plantea una nueva relación Propietarios Privados-Municipalidad-Comunidad, se promoverá la sostenibilidad de las acciones y el empoderamiento de las transformaciones por parte de la población beneficiaria, la optimización de los procesos locales y de los recursos, y la mejor calidad de vida en los

asentamientos. Para tal fin, se hace necesario definir los actores y sus respectivos roles en el proceso, partiendo del modelo de gestión.

### 1.3.1 En el ámbito global de la coordinación interinstitucional y municipal

**GRÁFICO 2**  
**MODELO DE CO-GESTIÓN**



Fuente: Elaboración propia.

**El Comité Único Interinstitucional para el mejoramiento urbano:** (gobierno local, organizaciones comunitarias de los asentamientos y barrios, instituciones del gobierno central {Entes Estatales}, organizaciones no gubernamentales, agencias de cooperación). Será el órgano encargado del liderazgo, organización, planificación y desarrollo de los procesos de mejoramiento urbano en los barrios, como instancia de concertación, decisión y coordinación de las acciones entre los diferentes representantes de los sectores que intervienen. Participará en:

- Negociación entre los diferentes representantes de los sectores.
- Elaboración criterios técnico-urbanísticos, de riesgo ambiental y de factibilidad económica para el análisis de la problemática de los asentamientos espontáneos y las zonas de barrios a intervenir.
- Realización de evaluaciones técnicas sobre las solicitudes de legalización, valoraciones sobre la situación física y (ubicación, afectaciones por restricciones físico naturales, entre otros) y social (niveles de organización, composición de las familias, generación de ingresos) de las familias de los asentamientos.
- Recopilación y selección de la información básica sobre la cobertura de servicios (agua y saneamiento, electricidad, equipamiento) en cada asentamiento y zona de barrios; todos estos datos a ser utilizados como insumos para la elaboración del Plan Urbanístico Especial de Ordenamiento de los asentamientos.
- Elaboración y coordinación para su implementación, de los Planes Urbanísticos Especiales de Ordenamiento de los asentamientos espontáneos.

**La Municipalidad** (Consejo Municipal, Delegaciones Distritales, Direcciones de Urbanismo, Desarrollo Urbano, Medio Ambiente, Planificación –física, estratégica y económica–, e Infraestructura): El gobierno local (municipalidad) será la instancia líder de los procesos de mejoramiento urbano, fungiendo como facilitadora de las acciones e intervenciones de mejoramiento de los barrios en el territorio; jugará un papel relevante a través de las diferentes instancias encargadas a nivel funcional por áreas a atender dentro de su estructura orgánica, partiendo de la conformación de una unidad técnica especializada para la regularización de los asentamientos humanos y la atención a la vivienda:

#### **Área de descentralización, asesoramiento y coordinación**

Forman parte de ésta la Secretaría de la Alcaldía, la Dirección de Planificación, la Dirección Económica y las Delegaciones Distritales. Sus funciones serán:

- Descentralizar los servicios de la municipalidad a través de las unidades distritales de desarrollo urbano urbanismo y vivienda, servicios municipales, promotora social y cultural, asesoría legal, registro civil y recaudación de impuestos.
- Coordinación de los procesos de mejoramiento urbano entre la comunidad y la municipalidad.
- Coordinar con otras instancias de la Alcaldía el desarrollo de planes, proyectos y programas en las áreas que le competen a la municipalidad.
- Coordinar la prestación de los servicios brindados por la municipalidad en conjunto con las instancias del Gobierno Central (ENACAL, ENEL, ENITEL).

#### **Área técnica**

Conformada por las Direcciones de Desarrollo Urbano, Urbanismo, Medio Ambiente, Planificación e Infraestructura: Delegaciones Distritales. Sus funciones serán:

- Apoyar a través de la elaboración del diagnóstico y propuesta de intervención sobre los asentamientos espontáneos.
- Formar parte del Comité Interinstitucional para el impulso de los procesos de mejoramiento urbano.
- Aplicar la reglamentación, normación y control de uso y ocupación del suelo y el desarrollo urbano a través de los instrumentos de regulación vigentes (Plan Regulador y Planes Parciales de Ordenamiento Urbano).
- Crear y aplicar la Estrategia de Atención a los Asentamientos Humanos, a través de una ventanilla o unidad especial de atención a los barrios o asentamientos espontáneos.
- Elaborar el Plan Especial de Ordenamiento de los Asentamientos Espontáneos.
- Aprobar los permisos de construcción necesarios para la implementación de obras de equipamiento e infraestructura en los barrios y zonas de intervención urbana.
- Realizar actividades normativas en la planificación y control urbano.
- Elaboración de los lineamientos de acción, implementando actividades para la identificación y calificación de los asentamientos,
- Implementar mecanismos de concertación y coordinación para la elaboración y selección de las propuestas de diseño urbano de las intervenciones de reordenamiento, reubicación y consolidación de los asentamientos, de acuerdo al nivel alto, medio y bajo de mejoramiento establecidos.

### Área legal

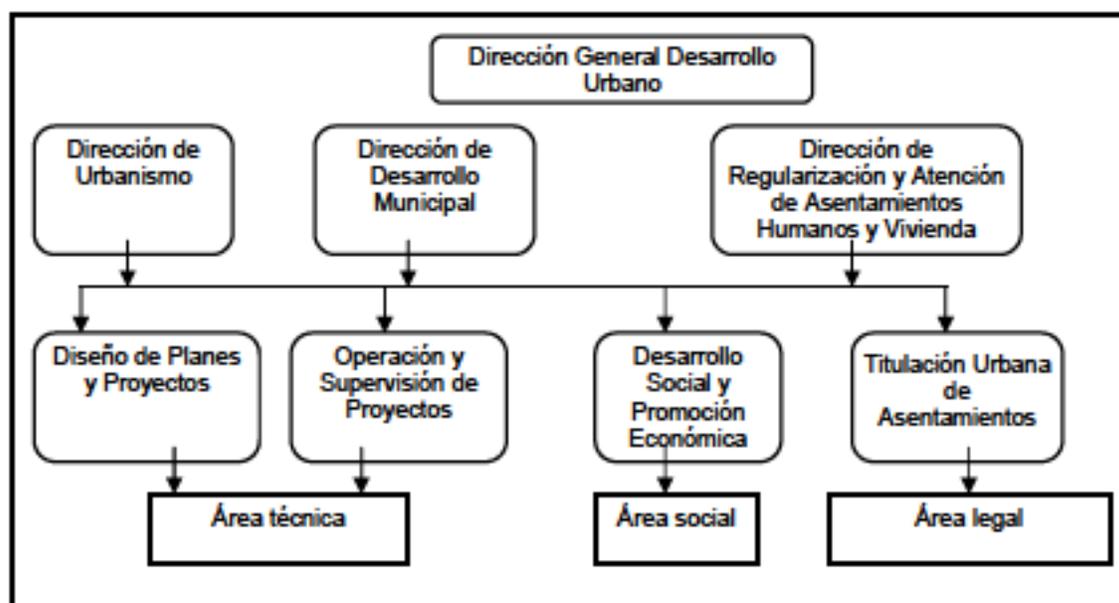
Compuesto por el Consejo Municipal, la Asesoría Legal de la Alcaldía y los abogados del área legal de la unidad de regularización de los asentamientos. Tendrá como objetivos:

- Aprobar el Plan Especial de Ordenamiento de los Asentamientos Espontáneos.
- Aprobar los Planes Operativos Anuales con la definición de proyectos y programas y los recursos necesarios.
- Elaborar las Escrituras o Títulos para cada uno de los asentamientos intervenidos, una vez que el proceso de mejoramiento urbano se ha cumplido (saneamiento físico).

### 1.3.2 En el ámbito específico para dirección de la regulación de los barrios

Desde el punto de vista técnico, en el impulso y desarrollo de las acciones específicas para el mejoramiento urbano y de la vivienda en asentamientos precarios, se presenta a continuación organigrama, que estará respondiendo a la necesidad de crear una instancia especializada para la atención a las intervenciones físicas y legales de la regularización de los asentamientos y barrios de Managua, denominada Área de Regularización de los Asentamientos Humanos y Vivienda, la cual estará directamente subordinada a la Dirección General de Desarrollo Urbano, teniendo como contrapartes de su quehacer a la Dirección de Urbanismo y la Dirección de Desarrollo Municipal:

**GRÁFICO 3**  
**PROPUESTA DE ORGANIGRAMA PARA EL ÁREA DE REGULARIZACIÓN DE LOS**  
**ASENTAMIENTOS HUMANOS Y VIVIENDA, ALCALDÍA DE MANAGUA**



Fuente: Elaboración propia.

Cada área por su tarea y funciones afines, desarrollará actividades concretas y definidas, dirigidas al ámbito de la regularización de los asentamientos humanos en estado precario o irregular (urbanístico y legal), partiendo de un proceso amplio y profesionalizado de diseño de los planes y proyectos de reordenamiento urbano, de acuerdo a los niveles antes descritos (alto, medio y bajo).

Una vez diseñadas las acciones, la ejecución, operación y supervisión de los proyectos, que estará a cargo de un equipo especializado en el ámbito de los proyectos de mejoramiento urbano; coordinación y relaciones interinstitucionales, tanto para los proyectos a ejecutar como para los nuevos a diseñar, a fin de optimizar el tiempo y programar recursos físicos y financieros con la diferentes instancias involucradas en el proceso de mejoramiento; y la titulación urbana, como último paso del proceso, que cumplirá con los requisitos definidos en capítulos anteriores, para culminar con el modelo de mejoramiento urbano.

En función de los niveles de complejidad de la intervención en cada zona de asentamientos, así serán los volúmenes de obra a ejecutar, y la agilidad del proceso en su realización, de forma que si un asentamiento o grupo de asentamientos de la zona intervenida no demanda procesos exhaustivos de reordenamiento urbano y mejoramiento de su infraestructura, se podrá proceder de inmediato a su titulación, una vez revisadas con rigor el cumplimiento de las normativas urbanas y ambientales en vigencia dentro de la Municipalidad.

### La comunidad



Como actor principal de los procesos a ser impulsados, la comunidad o grupo de familias desde el nivel organizativo, administrativo y ejecutivo, estará contribuyendo al desarrollo de su asentamiento, barrio o zona de barrios, a través de las diferentes formas organizativas existentes (Juntas Comunales de Obras y Progreso –JCOP–, Movimiento Comunal y otros de carácter gremial) abocadas a una única instancia organizativa denominada Organización de Base con expresión local (barrial), zonal y municipal.

Esta deberá participar en la toma de decisiones y participación en las etapas del proceso de mejoramiento del barrio y la zona donde se circunscriben las familias (identificación de necesidades, planificación, ejecución, monitoreo y evaluación de las intervenciones); la solicitud de legalización de los terrenos; la realización de aportes con financiamiento o materiales en los proyectos o intervenciones puntuales de mejoramiento; como mano de obra no calificada para la ejecución de los proyectos; en la organización, operación, mantenimiento y administración de los proyectos.

### El gobierno central

Integrado por los diferentes Instituciones o Ministerios Estatales del Gobierno Central (Secretaría de Acción Social, Fondo de Inversión Social, Ministerio de Infraestructura y Transporte, Instituto de la Vivienda Urbana y Rural, Ministerio de Salud, Ministerio de Educación, Cultura y Deporte) y Entidades Autónomas prestadoras de servicios básicos (ENACAL, UNION FENOSA, ENITEL).

Como nivel de gestión que se encarga de la asignación de porcentajes de fondos del presupuesto nacional para fortalecer e impulsar programas de desarrollo en el ámbito nacional y proveer de los servicios básicos a la población en general.

Deberá ejercer un rol de gestor en el impulso, diseño y aplicación de una Política Nacional de la Vivienda, la provisión del equipamiento de servicios, en el ámbito nacional tanto urbano como rural, y el impulso de proyectos en general dirigidos para los sectores sociales más desposeídos, contemplando las siguientes funciones:

- Descentralizar y transferir recursos suficientes a los gobiernos municipales para la realización de políticas de vivienda y mejoramiento urbano concertadas.
- Elaborar planes y programas en sectores de bajos ingresos a través de los diferentes ministerios e instancias autónomas dirigidos al desarrollo de servicios básicos, salud y educación.
- Desarrollar un Plan Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos a través de programas de subsidios coordinados con el nivel local, desde las diferentes instancias de desarrollo urbano y habitacional en Nicaragua.

#### **La universidad**

Como instancia promotora de la formación de cuadros profesionales, buscará contribuir al desarrollo social humano de las poblaciones locales de bajos ingresos, participar en la solución de los problemas sociales y promover la interacción social para la comunicación entre la universidad y la comunidad, a través de las siguientes funciones:

- Participación en estudios, diagnósticos y elaboración de propuestas de desarrollos habitacionales y de ordenamiento de los asentamientos humanos precarios.
- Promoción de prácticas productivas en las facultades de derecho, arquitectura, sociología, psicología, en asentamientos que requieran de la asistencia técnica y social necesaria para los proyectos y programas barriales.
- Capacitación a líderes comunitarios en temas relacionados con el mejoramiento de barrios.

#### **El sector privado**

A través de organizaciones no gubernamentales y empresarios privados, como actores activos en los procesos de construcción de vivienda y mejoramiento de barrios, estarán jugando un rol de instancias coadyuvantes al impulso de los procesos de mejoramiento urbano, apoyando técnica y financieramente en la formulación y ejecución de los planes de desarrollo municipal, las políticas de vivienda y los proyectos de gestión de servicios básicos dirigidos a sectores de bajos ingresos, en coordinación con el gobierno municipal.

Deberá incentivar y apoyar el sistema financiero inmobiliario a través de programas de crédito acordes con las posibilidades económicas de la población de bajos ingresos, creando mecanismos concertados para promover la cultura de pago y la mayor integración de los sectores de bajos ingresos a las modalidades de crédito según sus niveles económicos.

#### **La cooperación internacional (PNUD-ONU, BID, OPS-OMS, Embajadas)**

En la forma de agencias de cooperación, Embajadas y Organismos de Cooperación, estarán cumpliendo el rol como organismos financieros que apoyarán técnica y financieramente las acciones de las políticas y programas, la gestión y ejecución de recursos, y el monitoreo, control y evaluación de los proyectos, coordinado con el Gobierno Municipal y el Gobierno Central, coordinadas directamente por el área de descentralización del Comité Interinstitucional, del cual también forman parte.

### **Los medios de comunicación**

Como canales de comunicación e interacción social, estarán asegurando una función social en la promoción de las acciones de mejoramiento, incentivando el involucramiento de la población, informando acerca del avance de los procesos y propiciando la mayor interrelación entre los diferentes actores, a través de los distintos mecanismos o canales de comunicación visual y oral existentes en el municipio.

### **1.3.3 Las estrategias de acción en los asentamientos humanos espontáneos y barrios precarios de Managua**

Partiendo del tratamiento de mejoramiento urbano integral, la estrategia de atención a la precariedad en Managua supone la intervención en los asentamientos en el contexto de acciones en urbanizaciones “sub-estándar” aledañas a los asentamientos humanos considerados espontáneos, bajo un concepto global de implementación de las mejoras, en un solo universo de acción.

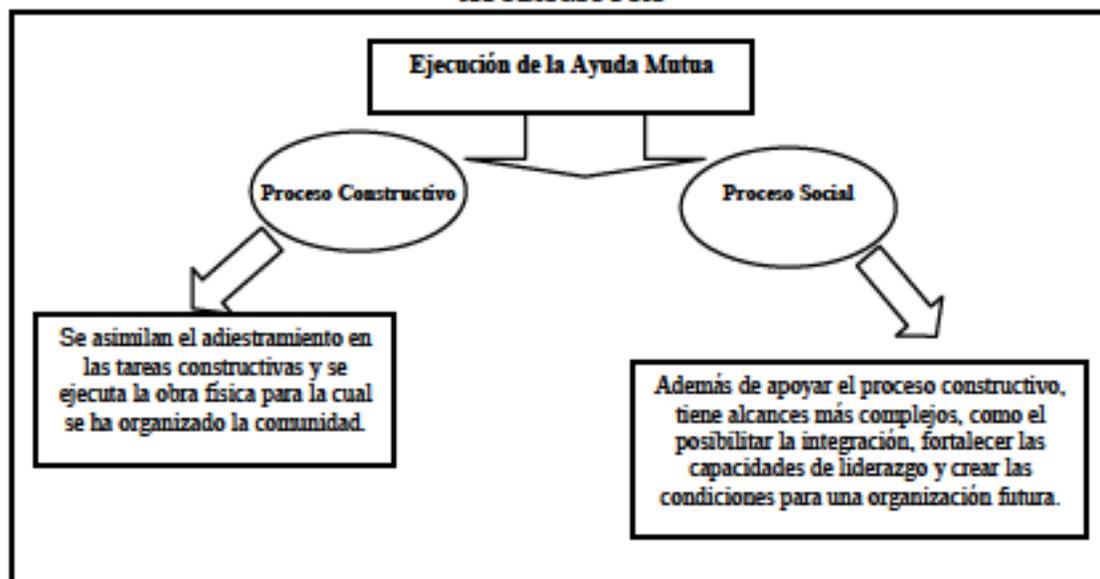
En ese sentido, la estrategia de intervención en los asentamientos precarios de la ciudad de Managua deberá estar vinculada a los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo, las Políticas y Normas de Ordenamiento Territorial Nacionales y la Política y Planes de Desarrollo Urbano y la Política de Ordenamiento y Atención de los Asentamientos Humanos de su territorio, respectivamente, con un propuesta para el mejoramiento integral urbano de los asentamientos humanos espontáneos en sectores o zonas homogéneas estratégicas para el desarrollo de la ciudad.

El concepto general de la estrategia es el mejoramiento integral de barrios precarios de Managua, reduciendo los riesgos físicos, ambientales, sociales, económicos y legales de la población, que presenta limitaciones para su desarrollo social, inserción económica e integración urbana de los asentamientos al entorno de la ciudad, propiciando una planificación concertada, participativa y democrática de las intervenciones. Estas acciones contemplan cinco estrategias básicas para el mejoramiento urbano:

1. La concertación de acciones a través de un mecanismo de participación y negociación para la toma de decisiones, gestión y mantenimiento del programa y de los proyectos específicos. A partir del análisis de los variados escenarios de intervención con mejoramiento de barrios en la forma de algunas experiencias sobre el municipio de Managua, la experiencia del saneamiento legal en áreas ya consolidadas y la definición de sus estrategias con áreas de intervención diferenciadas, actores y roles diversos y formas de financiamiento en distintas escalas, se ha marcado la pauta para una línea de intervención concertada, conciliando y democratizando las decisiones, para propiciar un esfuerzo aunado de mejoramiento urbano entre distintos actores con incidencia local.
2. La acción de mejoramiento por niveles de intervención en zonas homogéneas de intervención que van a permitir la aproximación a la problemática de los asentamientos “sub-estándar” de cada uno de los Sectores de la Ciudad (Oriental, Sur-occidental y Nor-central) y en particular, de las zonas homogéneas que conforman cada sector, estableciendo algunas líneas de acción que posibiliten un efecto de acupuntura urbana en toda la ciudad, pudiendo mejorar las condiciones de habitabilidad no sólo de un barrio, sino de un conjunto de barrios; y no solamente de los asentamientos espontáneos, sino de una agrupación de asentamientos humanos con problemas ambientales, económicos y sociales similares.

3. La promoción de incentivos y creación de empleo para la comunidad, a partir del significado de “barrio mejorado” y sus implicaciones, definiendo valores y costos de sus aportes en el proceso de rehabilitación (mano de obra en ejecución de proyectos, participación en el proceso de gestión) y de los aportes de las entidades participantes (costos de asistencia técnica, materiales, transporte, equipo, terreno) que se traduce en un cambio de situación ambiental, de higiene y salud, seguridad física y legal, calidad de los servicios y acceso a equipamiento, a través del establecimiento de tasas preferenciales de servicios según ingresos, generando una relación costo–beneficio y las mejoras reales obtenidas. Al mismo tiempo, en el proceso de fortalecimiento y capacitación se buscará generar dinanismos productivos dentro de los sectores o zonas a intervenir, identificando previamente las actividades económicas potenciales para el desarrollo económico y social de la comunidad en su conjunto y de las familias en particular.
4. La organización para la ayuda mutua. Con el objetivo de *propiciar y garantizar la apropiación de las obras físicas* se deberá garantizar el involucramiento directo de las familias en su edificación, dado que solamente ese involucramiento permitirá su adecuado cuidado y futura conservación. Constituye un proceso socio–constructivo por medio del cual las familias beneficiarias, interesadas en realizar las mejoras en su hábitat, se integrarán de forma organizada y participarán en grupos de trabajo, compartiendo experiencias, apoyando recíprocamente las tareas constructivas y desarrollando potencialidades en la ejecución de las obras físicas de mejoramiento urbano (FUNDASAL, 2003).

**GRÁFICO 4**  
**AYUDA MUTUA**



Fuente: Claudia Navas, 2003.

5. La educación de la población. Será a través de un proceso educativo amplio de la población que se fortalecerá la conciencia del papel activo en su propio proceso de mejoramiento, para garantizar un mejor manejo de los desechos sólidos en condiciones de higiene y salud; conservar y dar uso adecuado a las redes de infraestructura de servicios, los equipamientos públicos y las mejoras de la vivienda; y generar capacidades para su inserción al mercado de empleo formal. Desde el

proceso educativo planificado se pretende la reflexión de la comunidad sobre sus carencias, la identificación de los actores implicados en la ejecución de las soluciones, pero especialmente el re-conocimiento de propio su potencial de cambio, que siempre ha existido, que no es foráneo, que debe tomar cause y energía, y ser sostenible (Navas, 2003).

En el ámbito de las operaciones a ser ejecutadas, se garantizará, mediante un equipo técnico especializado dentro de la estructura orgánica de la Unidad o Área de Regularización de Asentamientos y Barrios Precarios, como se describió anteriormente, tanto para la elaboración de diagnósticos, diseño de los planes de mejoramiento urbano a nivel local y de zonas, así como para la supervisión adecuada de obras, seguimiento en el cumplimiento físico y financiero de las acciones y evaluación de lo ejecutado, en los diferentes componentes que conforman la estrategia de intervención de los asentamientos.

A partir de las estrategias planteadas, la Alcaldía de Managua puede desarrollar acciones a partir del reconocimiento de siete aspectos fundamentales vitales para echar andar la estrategia:

### 1. Inter-institucional

Establecer un Comité Único Interinstitucional de Coordinación permanente para todos los temas de mejoramiento urbano. Ese comité tendrá las características de una *unidad especializada o ventanilla única* que procesará los temas de mejoramiento urbano con mecanismos similares a los de la “*Ventanilla Única de la Construcción*”.

El Comité será coordinado por un Director Específico (Área de Regulación y Atención de los Asentamientos Humanos y la Vivienda), responsable de los procesos urbanos de mejoramiento. Esta unidad funcionará como entidad operativa desde la instancia municipal, para coordinar la programación de las intervenciones por componentes y entidades de acción. Ello implicará concertar los variados aspectos del mejoramiento con las instituciones y organismos involucrados para definir los tipos de asesoramiento técnico y capacitación, y modalidades y medidas para el reordenamiento urbano y mejora de las viviendas. Conviene vincular en un solo Comité a las diversas coordinaciones que se efectúan con los organismos públicos y privados que intervienen en el mejoramiento de la ciudad, con las instancias organizativas de la comunidad.

Se deberá contemplar la participación del INVUR y la Cámara de Urbanizadores como entidades promotoras de aquellas urbanizaciones y mejoramientos que la ciudad de Managua necesite efectuar para atender la demanda de reubicación de familias de bajos ingresos y las demandas de inversión para urbanizar sectores en franca degradación ambiental y física. Del mismo modo, los organismos gubernamentales podrán participar en el proceso de mejoramiento de los asentamientos espontáneos, debiendo presupuestar adecuadamente sus actividades en este rubro.

A la par de estas acciones deberá establecerse un Programa de Fortalecimiento y Desarrollo Municipal y Comunitario que esté orientado a la capacitación de los técnicos municipales involucrados en el tema de mejoramiento urbano (Dirección de Urbanismo, Planificación, Desarrollo Urbano, Obras Municipales, Medio Ambiente) y líderes y pobladores de la comunidad, alrededor del mejoramiento urbano.

### 2. Legal

Promover una Ordenanza que implique la definición de obligaciones de la Alcaldía así como de los actores institucionales, en los aspectos de saneamiento físico y saneamiento legal de los barrios en el nivel municipal, dado que la ley actual (Ley N° 309) aún no tiene aprobado su reglamento, y no existe un mecanismo formal que determine esta responsabilidad, asigne recursos y comprometa a políticos y técnicos al cumplimiento de los procesos de mejoramiento urbano. La

Ordenanza deberá contar con un reglamento, que permitirá que su aplicación pueda adecuarse a la realidad de cada sector urbano.

### 3. Técnica

La Alcaldía deberá elaborar sus propuestas y establecer sus prioridades generales de intervención como primer paso y previo a la instalación formal del Comité Interinstitucional, tomando en cuenta la existencia del Comité Técnico para legalizar los asentamientos espontáneos desde el año 2002.

Se necesitará de un amplio y diversificado equipo de técnicos, con especialidades en las áreas que requieran las líneas, componentes y medidas de actuación del mejoramiento, para realizar los estudios urbanísticos, diagnósticos y proyectos de diseño y planificación de las operaciones; así como profesionales en el área social que efectúen las acciones de reconocimiento y animación del proceso de participación de las organizaciones sociales dentro de la comunidad; y que identifique las acciones legales necesarias para la titulación urbana de los barrios.

En ese sentido, habrá que identificar y sistematizar los análisis, propuestas y resultados de los planes, programas y proyectos en curso y ya implementados por la Alcaldía, que provienen de la Dirección General de Desarrollo Urbano, la Dirección de Urbanismo, la Dirección del Medio Ambiente, la Dirección de Planificación y sus respectivas instancias internas, y todas aquellas que tengan intervenciones directas en el tema de las urbanizaciones “sub-estándar” de la ciudad.

El tema de la Gestión de Riesgos deberá ser incorporado en los planes municipales, habiendo que fortalecer los *Comités de Emergencia* existentes, integrado por representantes de los barrios en zonas de alto riesgo, un Concejal Municipal, ONG que trabajen con el tema de riesgos, la Cruz Roja, el Cuerpo de Bomberos y las instancias técnicas de la Alcaldía de Managua. En ese sentido, deberán fortalecerse las Direcciones de Medio Ambiente, Catastro y Desarrollo Urbano como instancias técnicas responsables de organizar todas las actividades y programas específicos de prevención, mitigación y atención de desastres, incluyendo la planificación de los espacios destinados para refugios.

Al mismo tiempo, promoverán la capacitación de la población en los asentamientos espontáneos que se encuentren afectados por alguna situación de riesgo, a fin de lograr una adecuada capacidad de respuesta de la población frente a los efectos producidos por estos fenómenos.

### 4. Prestación de servicios

Deberán considerarse aquellos aspectos que formen parte de la salud y medio ambiente de los pobladores del barrio: agua y saneamiento (alcantarillado, desechos sólidos); energía eléctrica, salud, educación.

- En el tema del agua potable y alcantarillado sanitario, la Empresa Nicaragüense de Agua y Alcantarillado Sanitario (ENACAL) implementará la ampliación de redes y conexiones domiciliarias a las zonas de intervención, en coordinación la Alcaldía Municipal (Servicios Municipales) y las organizaciones locales de los barrios a intervenir.
- El servicio de energía eléctrica será realizado a través de la ampliación de la red existente por la Empresa Nicaragüense de Electricidad (ENEL) y que actualmente suministra UNION FENOSA, en coordinación con la municipalidad y las organizaciones de los barrios. Deberá realizarse para tal fin un estudio de mercadeo que determine los niveles de capacidad de pago de la población, a fin de definir una estructura tarifaria adecuada.

- La dotación de redes de drenaje pluvial y revestimiento asfáltico estará a cargo de la Alcaldía de Managua, dado que ambas son competencias municipales que deberán ser planificadas dentro del plan de inversiones anual y quinquenal, en el marco del mejoramiento de los barrios.
- El manejo de los desechos sólidos se impulsará a través de un Sistema de Clasificación de los desechos orgánicos e inorgánicos en el domicilio, implementando el bono en tasa a las familias que participen del sistema. Tanto los desechos orgánicos como los inorgánicos serán transportados por los vehículos de recolección municipal desde los domicilios hasta el relleno sanitario (basurero municipal).
- Deberá efectuarse una Campaña de Educación Sanitaria para la promoción del manejo y clasificación de los desechos sólidos intra-domiciliarios donde se involucrarán adicionalmente el Ministerio de Salud (MINSAL), el Ministerio del Ambiente y Recursos Naturales (MARENA), la Universidad y los medios de comunicación.
- En el tema de la salud, el Ministerio de la Salud coordinará con la municipalidad y la comunidad la dotación de centros y puestos de salud con atención primaria en dos niveles: atención médica curativa y salud preventiva. Junto a esta infraestructura, se promoverá la formación de brigadas de salud que garanticen una atención más directa con el poblador mediante campañas de educación sexual, alcoholismo, tabaquismo, salud reproductiva, violencia intrafamiliar, vacunación, enfermedades infecto-contagiosas, higiene y saneamiento ambiental, entre otros, a la población.
- En educación, el Ministerio de Educación coordinará con la municipalidad y la comunidad la realización de Campañas de Alfabetización por Zona, aprovechando la infraestructura educativa existente e intervendrá en las campañas de educación ambiental, de salud, entre otros

## 5. Social

La inserción de la comunidad a través de las formas organizativas, de formación de educativa y generación de capacidades productivas, constituirá el elemento base para el desarrollo social y económico de la comunidad. Permitirá los enlaces con el Comité Interinstitucional y la Municipalidad y garantizará la participación y el fortalecimiento organizativo de la población en la gestión de las mejoras físicas del barrio, posibilitará la reactivación del dinamismo económico de la población y garantizará el control financiero de las acciones ejecutadas (rendición de cuentas, presentación avances físicos y económicos de los proyectos).

Para este fin, se formará una Organización de Base Municipal (OBM) con expresión local (en cada barrio), zonal (por cada zona homogénea) y municipal. Los aportes de la comunidad serán medidos en función de su participación en todo el ciclo del proceso: la planificación, diseño, ejecución y conservación de las acciones. Asimismo, será diseñado un esquema de *Ayuda Mutua* para la ejecución de las obras físicas de mejoramiento de los barrios a partir de la participación activa de la comunidad.

## 6. Política

Deberá contarse con la voluntad política del Alcalde y su Consejo Municipal, de tal forma que se garantice la continuidad de las acciones implementadas. Resulta conveniente que estos asuntos sean abordados al más alto nivel, ya que un proceso de concertación como el que se solicita solamente puede ser facilitado cuando se producen decisiones políticas que obligan a todas las partes. Al mismo tiempo, la voluntad política de la comunidad asegurará el éxito de las

intervenciones en la medida que esta se involucre tanto en la planificación de las acciones concretas como en su seguimiento y mantenimiento.

### **7. Financiera**

El financiamiento de las actividades de este proceso demandará un esfuerzo extra de la Alcaldía de Managua, que debe ser debidamente presupuestado antes que termine cada año. Para esto se requiere una revisión y ampliación del *Plan de Arbitrios Municipal* que obligue asumir las competencias del mejoramiento urbano y las políticas habitacionales, y definir una partida presupuestaria que establezca subsidios para estos rubros.

Dentro de la Unidad Especializada de Regulación de los Asentamientos, deberá contemplarse la creación de una *Oficina para la Gestión de Proyectos* con énfasis en la formulación de proyectos específicos en mejoramiento de barrios y vivienda, movilizandolos recursos técnicos y financieros dentro de la Alcaldía como con las instancias del Comité Interinstitucional. También, deberá tomarse en cuenta los aportes tanto financieros (propios o de parientes) como no financieros (jornales por mano de obra, metros cuadrados cedidos para obras, áreas comunales en alquiler) de la comunidad como contraparte del proceso.

### **1.3.4 Los paquetes o componentes de intervención**

Dentro de los procesos de planificación urbana impulsados en el municipio de Managua, hasta la fecha las acciones enfocadas a atender el accionar sobre la problemática de los asentamientos humanos de la ciudad en pro del mejoramiento del hábitat, especialmente en los barrios con poblaciones de bajos ingresos, han sido realizadas de forma puntual y esporádica.

Las principales acciones en ese contexto han sido propiciadas por iniciativa de diversas instituciones y entidades no gubernamentales, en el ámbito municipal o nacional, siendo estas la dotación de infraestructura, y la legalización de asentamientos, pero sin la suficiente coordinación interinstitucional que pueda optimizar el impacto de las inversiones. Por otro lado, tampoco ha habido poco control en la toma de tierras recurrente de pobladores que finalmente crearán otro hábitat precario, lo que lleva a evaluar la tendencia de ocupación y asentamiento de la población precaria en la ciudad, sus localizaciones preferenciales y las opciones de terrenos aptos para este tipo de irregularidad urbana.

Se ha optado por el concepto de “rehabilitación urbana” y no de renovación:

- Por el respeto al arraigo social, económico y cultural de las familias.
- Por los altos costos que implica la sustitución total de estructuras de vivienda y reurbanización del asentamiento.
- Para facilitar la integralidad de su intervención.
- Para generar la discusión de las valides de las normativas existentes, de parte de las diferentes instancias.

En función de lo anterior, se han definido nueve líneas de acción, a partir de la experiencia del Programa de Renovación Urbana en Managua, y de los Programas de Mejoramiento Integral de Barrios:

1. Ordenamiento y planificación urbana,
2. Creación de suelo urbano,
3. Titulación urbana y legalización de la tierra,
4. Conectividad, acceso, movilidad y servicios públicos,

5. Prevención y reducción de riesgos ambientales y sociales,
6. Participación ciudadana y fortalecimiento organizativo,
7. Formación educacional cívica, ambiental y laboral,
8. Fomento productivo y dinamismo económico,
9. Prevención y control de nuevas invasiones o asentamientos ilegales.

En base a lo anterior, se han previsto tres áreas o dimensiones de intervención para implementar estas líneas de trabajo, a escala de barrio o de zona homogénea, de acuerdo al requerimiento de intervención, estableciendo un conjunto de componentes y acciones para el mejoramiento:

#### 1. Área física o dimensión territorial

Tiene como finalidad mejorar las condiciones urbanas del hábitat donde se localizan las poblaciones marginales a mejorar y su entorno inmediato, en un trabajo conjunto de la comunidad, la Alcaldía Municipal, el Gobierno Central y la empresa privada. Su énfasis es dirigir las transformaciones físicas, reduciendo los riesgos ambientales y ejecutando obras de recuperación de cauces, infraestructura de servicios básicos y equipamiento comunitario. Integra los componentes de:

- Reordenamiento urbano de manzanas y lotes y realineamiento de fachadas.
- Generación de sistemas de circulación vehicular al interior del asentamiento que faciliten conexión con la vialidad principal.
- Recuperación de cauces, quebradas y áreas de derrumbe o deslizamiento.
- Construcción de vivienda nueva y mejoramiento habitacional para vivienda existente en deterioro.
- Dotación de redes de infraestructura de servicios básicos domiciliarios generando conexiones internas y enlazándolas con los sistemas funcionales externos de: a) Abastecimiento de agua potable; b) Alcantarillado sanitario; c) Drenaje de aguas pluviales; d) Distribución de energía eléctrica.
- Dotación y ampliación de equipamiento social y comunitario: educación, salud y espacios públicos para recreación y esparcimiento de la comunidad.
- Implementación de sistemas de tratamiento y recolección de desechos sólidos.

La estrategia de intervención física se ha considerado partiendo del análisis de tres consideraciones básicas:

- Período del año en que se inicia la obra: en función de la época del año, se realizarán las obras húmedas durante el período seco (noviembre a mayo): apertura de zanjas, instalación de redes de drenaje pluvial, agua potable y alcantarillado sanitario, recuperación y tratamiento de cauces.
- Requerimiento de reubicaciones de población, previendo el traslado de población por lo menos con un mes de iniciadas los trabajos de ejecución.
- Complejidad de los sitios de intervención, interviniendo aquellos con mayor nivel de dificultad o diversidad de tareas: reordenamiento urbano y realineamiento de fachadas.

- Mayor incidencia de deterioro ambiental, priorizando las acciones en aquellos sectores que podrían estar en mayor riesgo ambiental o físico por la presencia de amenazas naturales o antrópicas.

## 2. Área legal o dimensión legal

A fin de asegurar el derecho al acceso a la tierra urbana y la legalidad sobre la posesión de la propiedad, esta área tiene como fin garantizar la legalización de los terrenos urbanos donde los asentamientos espontáneos y barrios precarios se encuentran emplazados. Se podrán presentar, de acuerdo a los hallazgos previamente realizados, tres tipos de propiedad, implementando diferentes mecanismos para su resolución:

1. Que el propietario sea la Municipalidad y proceder a su titulación, realizando los procesos de mejoramiento urbano previos.
2. Que el propietario sea el Gobierno Central, y mediante Acuerdo Municipal (antes abordado), realizar los traspasos de las propiedades de estos terrenos donde se encuentra población marginal asentada.
3. Que el asentamiento sea propiedad privada, y se establezcan mecanismos de negociación entre el propietario privado y la alcaldía para el pago del valor catastral del terreno, como se ha realizado en otros procesos de mejoramiento de la ciudad; compra del terreno por parte de la municipalidad; y procesos mancomunados de alianzas temporales para la recuperación parcial de los terrenos (*joint-venture*) entre privados, comunidad y alcaldía.

Las acciones previstas por esta área son las siguientes:

- 1) Titulación urbana de asentamientos sujetos de la Ley 309 y urbanizaciones progresivas de los 80 que no han sido legalizadas.
- 2) Identificación y creación de suelo urbano para población a reubicar y que requiere de legalización.
- 3) Entrega de Certificados de Derecho a Título para aquellas familias en riesgo ambiental.
- 4) Identificación y negociación con propietarios privados para recuperación de áreas.

## 3. Área social o dimensión del desarrollo social y económico

A fin de potenciar el desarrollo de los aspectos organizativos, participativos y de desarrollo económico de la población beneficiaria de los proyectos de mejoramiento urbano, se ha establecido las siguientes acciones:

1. Promoción de la participación ciudadana, la gestión comunitaria y la inserción a la ayuda mutua, de los pobladores que serán sujetos activos de las mejoras, generando actitudes de trabajo en grupo, autovaloración de la gestión y mantenimiento de las mejoras.
2. Educación, formación capacitación y organización de la comunidad en cívica, aumento de la seguridad ciudadana, manejo del medio ambiente y control de desechos sólidos, mantenimiento de obras y labores técnicas para la ayuda mutua, y el desarrollo de actividades que promuevan la integración social y cultural de la comunidad.
3. Fomento y apoyo a actividades productivas locales y nuevas dinámicas económicas, implementando capacitaciones y programas de créditos a pequeñas empresas emergentes dentro del barrio en actividades locales ya realizadas o nuevas que

propicien dinamismo económico en la comunidad: panaderías, dulcerías, taller metal mecánico, elaboración de tamales y tortillas, entre otras.

#### 4. Prevención y control social del suelo y la formación de invasiones.

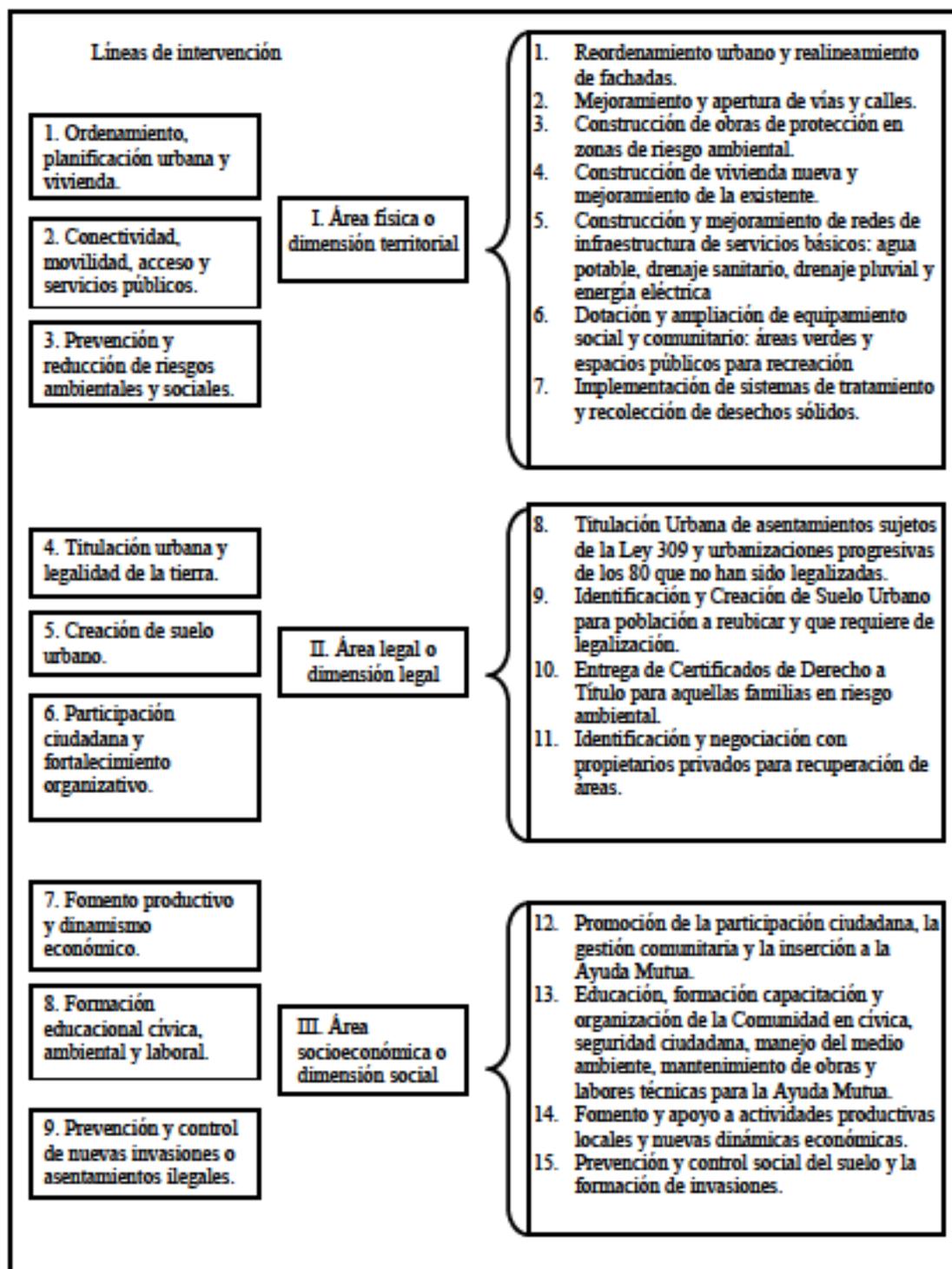
**Criterios técnicos y sociales preliminares.** Para la ejecución de éstos componentes y sus áreas será necesario valorar algunos criterios técnicos y sociales de análisis e intervención de las propuestas de mejoramiento:

- Aspectos físico–naturales: proximidad a riesgos naturales: fallas geológicas, zonas inundables, zonas insalubres y cercanía de cauces.
- Aspectos sociales: cantidad de viviendas, densidad domiciliar (habitantes por vivienda), déficit por hacinamiento, número de asentamientos y calidad constructiva de las edificaciones.
- Aspectos legales: en posesión de escritura de propiedad o algún documento legal que certifique el derecho a pose, forma de propiedad sobre la vivienda.
- Aspectos económicos: cantidad de habitantes con trabajo formal/informal, PEA por barrio, niveles de ingresos, acceso a sistemas bancarios, posibilidades de ser sujetos de créditos.
- Aspectos de la estructura urbana: presencia de servicios básicos de infraestructura, regularidad de la trama urbana y presencia de áreas baldías.
- Aspectos urbanísticos y de las regulaciones urbanas vigentes: impacto en la ciudad, incompatibilidad de usos del suelo y afectaciones por vialidad proyectada y existente, tipos de intervención según el nivel de deterioro físico–ambiental y nivel de accesibilidad del barrio, niveles de incumplimiento de la normativa urbana.
- Criterios de diseño urbano par a las intervenciones:
- Procurar la menor afectación de viviendas posible, garantizando cuando necesario, la reubicación de las familias afectadas dentro del mismo barrio.
- Respetar al máximo la trama urbana existente, ejecutando afectaciones parciales en las áreas de lotes existentes solo cuando fuese necesario.
- Realizar una eficiente subdivisión de lotes actuales en el proceso de reordenamiento urbano para la obtención de mayor número de lotes nuevos.
- Densificar el barrio sobre la base de dimensiones de lotes mínimos, de tal forma que permita que una familia habite el mayor tiempo posible en el mismo y se genere mayor cantidad de lotes en el barrio. La norma mínima del lote utilizado fue de 100 metros cuadrados y el máximo de 212 (300 varas cuadradas), según las normas mínimas de 1982 y la Ley 309, respectivamente. Las dimensiones deben ser tales que permitan varios tipos de construcción, y estén preparados para el cambio de la ciudad. Asimismo, la forma del lote deberá garantizar la introducción de infraestructura y acceso a la población. Según la experiencia internacional, se han utilizado las proporciones entre 1:1,5 y 1:3, para garantizar el equilibrio entre eficiencia pública y comodidad privada.
- Procurar mantener las ventajas de lotes existentes y urbanizaciones con costos más baratos.
- Promover espacios de calles o elementos urbanos semejantes (avenidas, callejones, veredas) que contribuyan a la circulación entre edificaciones del mismo barrio,

permitiendo la interligación de manzanas y comunicación del barrio con el resto de la ciudad.

- Crear áreas comunales, recuperando las zonas afectadas por la erosión en los bordes de cauces y otras áreas deprimidas urbanísticamente dentro del barrio.
- Identificar áreas de intervención prioritarias que facilite reducir los riesgos ambientales, en primer lugar, e intervenir las áreas con menor afectación, en segundo lugar.
- Criterios de retiros aplicados para cada una de las restricciones físico-naturales.
- Cauces: Se consideran rangos de 7 m a ambos lados del eje para cauces revestidos y 30 m a ambos lados del eje para cauces sin revestir, proponiendo la reubicación de aquellos lotes que se encuentran afectados, aunque sea ésta la única afectación.
- Falla sísmica (activa roja): Se requiere retiros de 75m a ambos lados del eje de la falla. Se propone la reubicación de lotes afectados aunque sea la única afectación.
- Derechos de vías (existentes y proyectadas): Los derechos de vías son los determinados por el Reglamento del Sistema Vial y Estacionamiento de Vehículo del Plan Regulador de Managua.
- Electroductos de alta tensión: Se consideran retiros de 15m a ambos lados del eje. Se propone la reubicación aunque sea la única afectación. Para el caso del Sector Urbano Barricada se consideraron las siguientes afectaciones:
  - Línea Primaria de Distribución 13,2 kw, con retiros de 2,54m a cada lado.
  - Línea de Subtransmisión 69 kw, con retiros de 4,88m a cada lado.
- Cota 43: Se considera una zona de máxima seguridad y alto riesgo, ubicada en los terrenos históricamente inundados por el Lago Xolotlán. Se propone la reubicación de aquellos lotes aunque sea la única afectación.
- Zona de Derrumbe y/o Deslizamiento: Se trata de terrenos con topografía accidentada con riesgo a derrumbe o deslizamiento, ligado a la presencia de fuertes pendientes y escarpes, en alturas y cerros sin cobertura vegetal en sus suelos, en lugares que están sufriendo procesos erosivos fuertes o explotación de materia prima (minas de hormigón, que ponen a la zona en condiciones de fragilidad, que puede aumentar con movimientos sísmicos y fuertes lluvias. Deberán reubicarse aquellos lotes que se encuentran ubicados en los bordes de la zona, aunque sea ésta la única afectación.
- Incompatibilidad de uso del suelo: Se trata de usos actuales del suelo urbano que no son compatibles con los usos propuestos o proyectados por las regulaciones urbanas vigentes. Para esos usos se propone la reubicación de aquellos lotes que se encuentren ubicados en áreas comunales o áreas verdes. Los criterios establecidos se aplicarán para determinar en forma general el porcentaje de afectación que presentan los barrios o asentamientos que integran cada zona homogénea.

**GRÁFICO 5**  
**LÍNEAS, DIMENSIONES Y COMPONENTES DE INTERVENCIÓN**



Fuente: Elaboración propia.

## VII. Los sectores urbanos priorizados a intervenir

Se han preseleccionado un total de 15 zonas homogéneas de intervención, conformadas por urbanizaciones progresivas creadas en la década de los años ochenta y que se encuentran en estados de alta a mediana precariedad urbana, y asentamientos humanos espontáneos con los tres niveles de precariedad material y urbana.

### 1. Zonas de intervención priorizadas

Del universo de las 22 zonas homogéneas seleccionadas en el marco del Programa de Atención a los Asentamientos Espontáneos de Managua (PAAEM) de la Alcaldía de Managua en el año 1999, y habiendo pre-seleccionado a aquellas zonas prioritarias para su intervención inmediata y a corto plazo, se ha realizado una breve descripción de la problemática urbana de cada zona, identificando los criterios para su intervención y medidas de actuación para su mejoramiento, a partir de la definición de los conceptos de rehabilitación urbana y los principios básicos para su implementación.



En general, se ha establecido como parámetro la intervención en aquellos sectores urbanos más proclives a alguna afectación por amenazas naturales o antrópicas, con elevadas condiciones de precariedad urbana, situación ilegal de la tierra, carencia o deficiencia en el acceso de los servicios básicos y equipamiento de uso público, recreativo, cultural y social, y limitaciones económicas para la sobrevivencia.

Se han definido *tres etapas o momentos de intervención*, estableciendo la necesidad o prioridad de mejoramiento en los sectores o zonas urbanas con mayor problemática socioeconómica y ambiental. En ese sentido, los Distritos con mayor incidencia de problemas urbanos serán los priorizados en la primera etapa de intervención, teniendo entre estos aquellos sectores con alta o media vulnerabilidad ambiental, física y socioeconómica. En función de lo anterior, se establecieron un conjunto de *17 zonas homogéneas* de intervención, definiendo los criterios urbanísticos para su selección, las acciones relevantes para su mejoramiento, y definiendo su prioridad de acción, partiendo del abordaje a nivel distrital. La presentación de las zonas por distritos se realizará a partir de la subdivisión en sectores urbanos de los planes parciales de ordenamiento urbano.

Los criterios de selección de las zonas homogéneas a intervenir fueron los siguientes:

1. Asentamientos y zonas con baja vulnerabilidad ambiental y menor afectación de restricciones o riesgos físico natural, priorizando sitios con mayores problemas de drenaje pluvial (Distrito III, V y VI) y a orillas de costas del Lago y bordes de quebradas, (Distritos II y IV) sobre los cuales se requiere de trabajos y obras de infraestructura para prevenir inundaciones.
2. Zonas con concentración y mayor cantidad de asentamientos humanos espontáneos y barrios precarios a rehabilitar para integrarlos a la trama urbana (mezclando urbanizaciones progresivas y asentamientos espontáneos) de la ciudad, para optimizar costos de inversión y genera mayor impacto.
3. Zonas compactas y de tamaños y densidades grandes (Distritos III, V y VI).
4. Población con densidades medias.
5. Asentamientos con nuevos núcleos de familias jóvenes.
6. Niveles de complejidad medio para el diseño y ejecución de acciones cuyos costos sean accesibles.
7. Localidades con mayor pobreza o pobreza extrema, descendiendo en menores índices de pobreza urbana.
8. Nivel organizativo de los barrios (madurez de trabajo organizativo de líderes).
9. Presencia e incidencia de actores locales involucrados en el mejoramiento del territorio, que propicie concertación de acciones.
10. Proyección y replicabilidad de las acciones que permitan ampliación del proyecto en áreas cercanas, según niveles de intervención.
11. Inversiones y posibilidades de accesibilidad y conexión a redes primarias de infraestructura de servicios y vialidad existente o adyacente próxima al sector (potencial de desarrollo), que posibilite enlaces a proyectos de gran envergadura y comunicación con el resto de la ciudad.
12. Estatus legal con respecto a seguridad jurídica de la tenencia de la tierra avanzando, en proceso o con posibilidades de intervención (más fácil intervención donde hay seguridad jurídica sobre la tenencia de las parcelas o porque ya se ha iniciado proceso

de titulación). Esto demandará que exista homogeneidad en formas de tenencia de la propiedad (no se intervendrá en sitios o zonas donde haya litigios de propiedad).

13. Intervenir asentamientos y barrios donde haya recuperación de inversiones (fondos revolventes) y factibilidad económica de las soluciones a mediano plazo.
14. Generación de impacto en el entorno inmediato a la intervención.

Una vez aplicados los criterios, se ha determinado un conjunto de zonas homogéneas o sectores urbanos precarios prioritarios para el mejoramiento urbano en Managua, como se describen a continuación:

En el anexo 1 se presentan las fichas de las 22 zonas homogéneas o sectores urbanos precarios prioritarios para el mejoramiento urbano en Managua. En el plano 2 se puede ver la localización de las zonas presentadas en las fichas.

**CUADRO 4**  
**CONJUNTO DE ZONAS HOMOGÉNEAS O SECTORES URBANOS PRECARIOS**  
**PRIORITARIOS PARA EL MEJORAMIENTO URBANO EN MANAGUA**

I- Sector Nor-Central:	DISTRITO 2:	a) Zona Homogénea N° 2 (Prioridad 1) b) Zona Homogénea N° 1 (Prioridad 2)
	DISTRITO 4:	a) Zona Homogénea N° 2 (Prioridad 1) b) Zona Homogénea N° 1 (Prioridad 2)
II- Sector Sur-Occidental:	DISTRITO 3:	a) Zona Homogénea N° 2 (Prioridad 1) b) Zona Homogénea N° 1 (Prioridad 2) c) Zona Homogénea N° 3 (Prioridad 3) d) Zona Homogénea N° 4 (Prioridad 4)
III- Sector Oriental:	DISTRITO 5:	a) Zona Homogénea N° 1 (Prioridad 2) b) Zona Homogénea N° 2 (Prioridad 1) c) Zona Homogénea N° 3 (Prioridad 3) d) Zona Homogénea N° 4 (Prioridad 4)
	DISTRITO 6:	a) Zona Homogénea N° 1 (Prioridad 4) b) Zona Homogénea N° 2 (Prioridad 3) c) Zona Homogénea N° 3 (Prioridad 1) d) Zona Homogénea N° 4 (Prioridad 2) e) Zona Homogénea N° 5 (Prioridad 5)

Fuente: Elaboración propia.



para la realización de un amplio plan de acciones para el mejoramiento de barrios precarios de Managua:

### 2.1.1 Fase previa de estudios y definición de convenios

- Realización y actualización de diagnóstico y análisis de las zonas homogéneas preliminarmente identificadas, reconociendo las carencias físicas y sociales, así como su adecuación a la realidad y sus condiciones socioeconómicas actuales.
- Identificación de liderazgos y reconocimiento de niveles organizativos y de participación ciudadana en cada una de las zonas a intervenir.
- Definición de acciones previstas a ejecutar por la Alcaldía de Managua y otras instancias con injerencia en el territorio municipal, para la elaboración de una matriz de acciones, a fin de evitar duplicidad de esfuerzo, y definición de convenios de cooperación de todos los actores que participarán durante todo el proceso.

### 2.1.2 Fase de planificación detallada

- Diseño participativo inicial de todos los proyectos de mejoramiento urbano y sus diversos componentes, elaborando planes de acción detallados por componente.
- Definición de los tipos de intervención física y socioeconómico a realizar, previendo las medidas, plazos y mecanismos de ejecución.

Creación de condiciones y normativas para la elaboración de las propuestas de intervención y preservación de las obras ejecutadas a fin de garantizar su sostenibilidad posterior.

1. Fase de ejecución de los proyectos de mejoramiento urbano: Definir rutas críticas y delimitar acciones para la ejecución de cada uno de los proyectos, previendo el alcance de calidad y eficiencia.
2. Fase de operación y mantenimiento: Esta actividad será desarrollada en conjunto por la comunidad y actores involucrados en el proceso, a fin de medir los efectos e impactos de cada proyecto, en el marco del Comité Interinstitucional.

#### Modalidades de ejecución

Las modalidades de ejecución serán definidas en función de la magnitud del proyecto, el volumen de obras a ejecutar y disponibilidad financiera de los actores involucrados en el proceso, para lo cual se han identificado 4 modalidades:

1. Obras por contrato, en aquellas obras donde la especialización es requerida por las complejidades de las soluciones, en rubros que necesitan de maquinarias y equipos más diversificados.
2. Obras por administración directa de la municipalidad, en obras donde la ejecución y supervisión de los proyectos es ejecutado por personal técnico y fondos propios, en áreas de su competencia (vialidad y drenaje pluvial).
3. Obras por ayuda mutua con acompañamiento de la comunidad, donde las acciones físicas generen capacidades comunitarias y potencien el desarrollo organizativo de los pobladores, y que no demandan niveles elevados de especialización y dominio técnico: introducción de servicios, apertura de callejones, colocación de adoquín, auto-construcción de viviendas y equipamiento social y comunitario.

4. Obras por esfuerzo propio, siendo éstas últimas actividades a ser realizadas por cada familia, según su capacidad adquisitiva y gestionados por los propios beneficiarios.

#### Modelo de financiamiento

Para el desarrollo de los proyectos físicos, así como las acciones de mejoramiento productivo y social, en base a la experiencia implementada por FUNDASAL en los proyectos de mejoramiento urbano en barrios precarios de San Salvador, se recomienda la utilización de tres modelos de financiamiento esta basado en cuatro elementos:

1. Ahorro previo: Consiste en un mecanismo mediante el cual las familias pre-seleccionadas como beneficiarias de los proyectos para mejoramiento de vivienda así como de construcción de vivienda nueva, básicamente, deben abrir una cuenta de ahorros y estar colocando mensualmente una cuota similar a la que tendrán con el crédito. Con este elemento se evalúa la moral de pago de los interesados que determina al final el otorgamiento del crédito.
2. Subsidio: En dependencia del nivel de ingresos de las familias se otorgará un nivel de subsidio, el cual variará desde las familias con ingresos más bajos, hasta aquellas con mayores ingresos. Este mecanismo se podrá utilizar para proporcionar soluciones habitacionales y urbanas de acuerdo a las posibilidades de cada familia.
3. Ayuda mutua: Es el aporte de cada familia en mano de obra. Las familias se presentan los fines de semana a las jornadas de auto-construcción de las viviendas por ayuda mutua. Este aporte es cuantificado y se deduce del monto del crédito.
4. Crédito: Para la construcción de vivienda nueva y mejoramiento habitacional, básicamente. Será el resultado de realizar la diferencia del costo total de la vivienda menos el ahorro previo, menos el subsidio, menos la ayuda mutua. El crédito será otorgado por una institución bancaria, predefiniendo una tasa de interés adecuada al nivel adquisitivo del grupo meta, en un plazo que oscilará entre 10 y a 20 años plazo. La legalidad de la venta esta amparada con la firma de un documento de compraventa, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, y una hipoteca de garantía.
5. Las contrapartidas de participación de los diferentes actores locales que podrán intervenir en el proceso se definirán en proporciones diferenciadas, ajustadas a los niveles de complejidad y requerimientos de cada zona a intervenir. Sin embargo, se ha definido preliminarmente una proporción de mejoras distribuidas por actor involucrado de la siguiente manera:
  - Alcaldía, a cargo de las mejoras de infraestructura de servicios de su competencia: vialidad y drenaje pluvial; y los procedimientos legales y técnicos para la titulación urbana (esto no incluye el valor del título de propiedad y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad) (40% de la inversión).
  - Propietario privado, a cargo de proporcionar el terreno, (20% de la inversión)
  - Instancia gubernamental, para la prestación de servicios básicos (30% de la inversión)
  - Beneficiario o comunidad (asentado), (10% de la inversión). Este aporte de podrá ejecutarse en efectivo (financiero), materiales de construcción y/o mano de obra en las labores de ejecución de los proyectos de mejoramiento urbano. Las conexiones domiciliarias a las redes de tendido eléctrico, agua potable y alcantarillado sanitario, vialidad (si fuese necesario) y drenaje pluvial, estarán a

cargo de cada familia asentada, incluyendo los accesorios e insumos requeridos para su instalación.

Aparte de los tradicionales mecanismos de declaratorias de utilidad pública, que tan negativos réditos han dejado a los políticos y altos costos financieros por los elevados gastos que implica la recuperación de las áreas urbanas mejoradas, se han valorado otras experiencias latinoamericanas donde ha funcionado el mecanismo del “*joint venture*” (Asociación Público-Privado, Temporal) entre propietarios privados y municipalidades, para resolver el saneamiento físico y legal de asentamientos precarios localizados en áreas urbanas propiedad de privados o particulares que requieren intervención.

Esto demandará ciertos mecanismos claros para la negociación, en función de que esta asociación o consorcio represente una solución para los intereses del propietario privado que desea implantar un nuevo desarrollo urbano en la ciudad, así como para las necesidades de mejoramiento de la calidad de vida de los asentados y para el crecimiento de la ciudad. En este mecanismo, el aporte comunitario tiene valor en la intervención.



## VIII. Conclusiones para la acción

En la experiencia acumulada de programas e iniciativas de mejoramiento urbano, siempre ha sido determinante la conjugación de intereses que parten desde el nivel nacional de planificación, pasando por la gestión municipal y las formas autogestionarias de obtención de algunas mejoras. Estas experiencias propician largos procesos de transformación de las estructuras físicas que dan sustento a los asentamientos precarios, pero que generan voluntaria o involuntariamente, actitudes, capacidades y percepciones sociales y culturales de la población sujeta de los proyectos, que deben ser potencializados y conducidos positivamente hacia la generación de esfuerzos productivos, consensuados e integrales, para la rehabilitación o renovación urbana, en diferentes niveles de profundidad y acción.

La conducción de estas actitudes demandará de un enorme esfuerzo de sistematización, evaluación y análisis de cada una de las prácticas de mejoramiento ejecutadas, de forma aislada y colectiva, valorando el impacto en la ciudad y la imagen visual, social y económica, que las mejoras urbanas han incentivado como resultado de un proceso con enfoque integral y concertado.

Desde el punto de vista físico es absolutamente imprescindible que al actuar en determinado asentamiento, se debe actuar con todos aquellos asentamientos y barrios precarios que constituyen la zona homogénea a la cual pertenece, integrando los barrios aledaños, debido a que el proceso de mejoramiento urbano no es un acto puntual, sino un proceso que supone acciones para propiciar un desarrollo armónico en tramas urbanas deterioradas física y socialmente, que las integran al resto de la ciudad.

Los procesos de desarrollo social de las poblaciones, deberán ser incorporados como un elemento inherente a este proceso, así como la atención a la problemática de fomento productivo y dinamismo económico, a fin de garantizar la sostenibilidad de las acciones. Además se busca garantizar la inclusión de las aportaciones de los pobladores a las mejoras del barrio, modificando patrones culturales sobre la “donación” de intervenciones que no resultan sustentables para un solo organismo financiador, sea este la Alcaldía, una ONG u organismo bilateral, por lo que se tratará de promover acciones que responsabilicen a los beneficiarios de los proyectos como sujetos activos de su transformación sustancial. En ese sentido, deberán realizarse a partir de los resultados de esta estrategia, propuestas concretas y adecuadas a las familias de bajos ingresos, promoviendo y apoyando componentes económicos que posibiliten su reinserción económica, formal y activa, potenciando sus ocupaciones tradicionales.

Al mismo tiempo, se identificarán las posibles áreas de ocupación en la ciudad y la creación de nuevas urbanizaciones para población de bajos ingresos, con calidades constructivas

que atiendan tanto la demanda de suelo como de vivienda de estos sectores. Se priorizará la generación de suelo urbano y densificación de la vivienda en altura dentro del mismo barrio, frente a las posibles reubicaciones de familias afectadas por alguna restricción o riesgo ambiental que ponga en peligro su estabilidad y sobrevivencia física, y la demanda de nuevos núcleos familiares jóvenes, garantizando el arraigo de la población a su lugar de origen y respetando al máximo las estructuras pre-existentes a la mejora. Lo anterior en el caso de que se propicien reordenamientos de lotes y manzana que afecten fachadas o porciones considerables de la vivienda.

Se ha logrado identificar por parte de la Alcaldía de Managua una cantidad considerable de familias que podrían ser sujetas de legalización, sin esperar los largos procesos de diseño de las propuestas de reordenamiento urbano y su consecuente mejoramiento. Esto solo será posible si durante el proceso de elaboración de las propuestas y ejecución de las obras no haya variaciones considerables a la trama urbana que impliquen trastornos por el movimiento físico o traslado de familias, en el peor de los escenarios, y por ende, modificaciones sustanciales a las escrituras de propiedad ya entregadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad. La identificación de familias y lotes afectados por restricciones y riesgos ambientales y físicos deberá ser una de las primeras tareas a completar por la municipalidad en el universo de barrios pre-seleccionados, y previo a los futuros procesos de mejoramiento urbano de la ciudad.

De los logros obtenidos del PRU, habrá que analizar la factibilidad de las intervenciones implementadas, desde el punto de vista técnico, económico y social, de tal manera que sea posible su replicabilidad en otros sectores deprimidos de la ciudad, contando con recursos propios de la Municipalidad, que no son muchos, y con el aporte de los pobladores y fundamentalmente la empresa privada, que hasta ahora no se ha integrado al diverso y complejo mundo de las urbanizaciones de interés social.

Así, la realización de cualquier programa de mejoramiento urbano a futuro demandará la definición de una contraparte técnica interna o unidad técnica especializada en el manejo del tema, en la figura de una entidad existente dentro de la Alcaldía (Dirección de Urbanismo o Desarrollo Urbano) o una nueva (Dirección de Asentamientos Humanos o de Regulación de los Asentamientos Humanos y la Vivienda), que de tratamiento especial, ágil y con mecanismos más expeditos en los procesos de planificación y diseño del reordenamiento urbano, así como de implementación de procesos rápidos y con menos costos económicos y sociales.

Las mayores dificultades encontradas para el emprendimiento pleno de todas las acciones comprendidas por el Programa de Renovación Urbana han sido esencialmente técnicas-urbanísticas, legales y financieras, tomando en cuenta la alta vulnerabilidad física de la ciudad que limita sus posibilidades de crecimiento y de oferta de suelo urbano apto para su expansión y desarrollo, menos para asentamientos de bajos ingresos; la inexistente normativa específica para el tratamiento de la problemática de los asentamientos espontáneos; legales de la propiedad, dado que la mayor parte se encuentra en tierras urbanas de propietarios privados; y financieros, por los volúmenes de recurso económico que las intervenciones han requerido.

No debe olvidarse que además Managua presenta restricciones en el crecimiento de su tejido urbano, debido fundamentalmente a que parte de su área fue transformada en dos municipios nuevos, que adicionalmente le restan disponibilidad de área a la ciudad; y otra se encuentra afectada por limitantes físicas y naturales, para su crecimiento (al norte por el Lago de Managua y al Oeste por las formaciones geomorfológicas del Alineamiento Nejapa) que impiden nuevas formas de asentamiento humano, como por la predominancia de fallas geológicas activas y otros sin número de restricciones naturales que dificultan la ocupación del suelo para uso habitacional.

Al respecto de la modalidad de los procesos, es necesario resaltar la necesidad de llevar a cabo procesos combinados de saneamiento legal como de reordenamiento o saneamiento físico, pues si uno de éstos no se efectúa el objetivo del mejoramiento urbano estaría inconcluso.

En ese sentido, es imprescindible que a plazo inmediato la Alcaldía de Managua diseñe un conjunto de criterios y normativas urbanas específicas para intervenir unidades residenciales marginales, tomando en cuenta que las que maneja actualmente la municipalidad está orientados al diseño de proyectos de urbanizaciones convencionales. El proceso de actualización de las Normas Mínimas de Dimensionamiento para Desarrollo Habitacionales del año 1982 contribuirá en gran medida con ese marco de actuación, que habrá que ajustar a los casos concretos y condiciones de los barrios irregulares o marginales de Managua al momento de su reordenamiento.

Finalmente, los fondos para la ejecución de estos procesos y programas sostenidos de mejoramiento urbano no pueden dejarse esperar. Deberá destinarse una partida presupuestaria específica y de gran magnitud como fondos propios de la municipalidad, articulada a mecanismos que permitan la recuperación de las inversiones. Además se requieren encontrar diferentes fuentes de financiamiento y aportes locales que permitan la integración de las acciones y su implementación efectiva en tiempo y forma, dadas las expectativas generadas por la inconsistencia de las acciones proyectadas y los alcances limitados de las intervenciones del PRU en los tres barrios pre-seleccionados como proyectos pilotos.

Será necesario concientizar primero a lo interno de la municipalidad y luego a los actores involucrados en la intervención, sobre la necesidad de mejorar las tramas urbanas de barrios marginales existentes, e incorporarlos al tejido de la ciudad, así como de la generación de impacto social y económico en las poblaciones beneficiarias, con lo cual la institución municipal estaría promoviendo la inclusión social y urbana, con menores costos económicos, sociales y políticos, que los implementados con las reubicaciones fuera del perímetro urbano, tradicionalmente utilizadas durante décadas anteriores.



## Bibliografía

- Abramo, Pedro (2003), *“A teoria econômica da favela: quatro notas sobre a localização residencial dos pobres e o mercado imobiliário informal”*. Universidade Federal de Rio de Janeiro, Rio de Janeiro. Documento Word para Curso de Regularización del Suelo Urbano, San Salvador, El Salvador.
- Alcaldía de Managua. Secretaria del Concejo Municipal (2004), *“Certificación para Informe de la Comisión Especial de Presupuesto para el Año 2004”*, presentado ante el Concejo Municipal de la Alcaldía de Managua, el 5 de enero del 2004. Managua. Impresos.
- Alcaldía de Managua (2004a), *“Plan Estratégico Institucional Alcaldía de Managua”*, Dirección General de Planificación y Dirección de Planificación Estratégica/Alcaldía de Managua. Managua. Presentación en Power Point.
- \_\_\_\_\_ (2004b), *“Titulación de Asentamientos”*, Dirección General de Medio Ambiente–Comisión de Titulación Urbana/Alcaldía de Managua. Managua. Presentación en Power Point.
- \_\_\_\_\_ (2004c), *“Proyectos Estructurantes de Managua”*, Dirección General de Planificación/Alcaldía de Managua, Ponencia presentada por Alba Rosa González, Coordinadora del Proyecto ALMA–UNFPA, en la “Cátedra de Ciudades”, auspiciada por la Alcaldía de Managua, la Universidad Nacional de Ingeniería y el Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD–ONU), Abril del 2004, Managua. Presentación en Power Point.
- \_\_\_\_\_ (2004d), *“Proyectos Estructurantes de Managua”*, Dirección General de Planificación/Alcaldía de Managua, Ponencia presentada por Alba Rosa González, Coordinadora del Proyecto ALMA–UNFPA, en la “Cátedra de Ciudades”, auspiciada por la Alcaldía de Managua, la Universidad Nacional de Ingeniería y el Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD–ONU), Abril del 2004, Managua. Presentación en Power Point.
- \_\_\_\_\_ (2004e), *“Programa de Renovación Urbana (PRU)”*, Dirección General de Planificación y Dirección de Planificación Física/Alcaldía de Managua, Ponencia presentada por Maritza Maradiaga, Directora de Planificación, en la “Cátedra de Ciudades”, auspiciada por la Alcaldía de Managua, la Universidad Nacional de Ingeniería y el Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD–ONU), Abril del 2004, Managua. Presentación en Power Point.
- \_\_\_\_\_ (2003), *“Plan de Gestión para la Inversión Municipal 2002–2005”*, Dirección General de Planificación/Alcaldía de Managua. Managua. Impresos.
- \_\_\_\_\_ (2002a), *“Plan General de Desarrollo Municipal”*, Dirección General de Planificación, Gerencia del Plan General de Desarrollo Municipal y Hermanamiento Amsterdam–Managua/Alcaldía de Managua. Managua.
- \_\_\_\_\_ (2002b), *“Diagnóstico y Propuesta de los Sectores Priorizados por el Programa de Modernización del Municipio de Managua – Sectores Prioritarios de Intervención del PRU”*, Dirección de Urbanismo/Alcaldía de Managua. Managua.
- \_\_\_\_\_ (2001a), *“Plan Estratégico Institucional Alcaldía de Managua”*, Dirección General de Planificación y Dirección de Planificación Estratégica/Alcaldía de Managua. Managua.

- \_\_\_\_\_ (2001b), *"Diagnóstico y Propuesta Preliminar de Intervención de los Asentamientos Humanos Espontáneos de los Sectores Nor-Central y Sur-Occidental de Managua"*, Programa de Atención a los Asentamientos Espontáneos de Managua", Dirección de Urbanismo-Alma, Managua.
- \_\_\_\_\_ (2000a), *"Plan General de Desarrollo Municipal"*, Alcaldía de Managua, Managua. Impresos.
- \_\_\_\_\_ (2000b), *"Diagnóstico y Propuesta Preliminar de Intervención de los Asentamientos Humanos Espontáneos del Sector Oriental de Managua"*, Programa de Atención a los Asentamientos Espontáneos de Managua", Dirección de Urbanismo-Alma, Managua.
- \_\_\_\_\_ (1997), *"Diagnóstico Urbano. Plan General de Desarrollo Urbano"*. Managua, Alcaldía de Managua.
- Clichevsky, Nora (2002). *"Informalidad y Segregación Urbana en América Latina. Una aproximación"*, Serie Medio Ambiente y Desarrollo, CEPAL-ECLAC/Naciones Unidas, Santiago de Chile.
- Florián, Alejandro (2003), "Programa de Mejoramiento Integral de Barrios", Alcaldía Mayor Santa Fé de Bogotá-Caja de Vivienda Popular, Ponencia para el Curso Centroamericano de Desarrollo Profesional "Regularización del Suelo Urbano", auspiciado por la Universidad Centroamericana José Simeón Cañas, el Departamento de Organización del Espacio y el *Lincoln Institute of Land Policy*, San Salvador, 20 al 23 de Enero, 2004. San Salvador, El Salvador. Presentación en Power Point.
- Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (2003a), *"El Proyecto de Rehabilitación Zona Los Manantiales"*, Hacienda Ciudad N° 3, Boletín Informativo Proyecto Rehabilitación Los Manantiales/FUNDASAL. San Salvador, El Salvador. Documentos Impresos.
- \_\_\_\_\_ (2003b), *"¿Qué es la Ayuda Mutua?"*, Hacienda Ciudad N° 4, Boletín Informativo Proyecto Rehabilitación Los Manantiales/FUNDASAL. San Salvador, El Salvador. Documentos Impresos.
- \_\_\_\_\_ (2003c), *"Riesgos y Sostenibilidad"*, Hacienda Ciudad No. 9, Boletín Informativo Proyecto Rehabilitación Los Manantiales/FUNDASAL. San Salvador, El Salvador. Documentos Impresos.
- Guillén, Carlos (2004), *"La Reforma Urbana en Nicaragua durante la Década de los 80's"*, Ex-responsable de Proyectos y Programas de Reforma Urbana del MINVAH.1980-1984. Entrevista.
- Lungo Ucles, Mario (1992). *"Procesos Urbanos"*, Istmo Editores, San Salvador.
- Lungo, Mario; Rieger, Martín y Chinchilla, Roberto, org. (1997), *"Programa de Renovación Urbana Integral. Una propuesta de Gestión Urbana"*, Departamento de Arquitectura-UCA/Gerencia de Renovación Urbana-Alcaldía Municipal de San Salvador/Agencia Alemana para la Cooperación Técnica, San Salvador.
- Lungo, Mario y Polèsse, org. (1998), *"Economía y desarrollo urbano en Centroamérica"* FLACSO, San José.
- MINVAH/ONU/CNUAH/HABITAT (1980), *"Seminario sobre el Tratamiento de la Marginalidad dentro de las Transformaciones Estructurales"*, MINVAH, Managua.
- Navas, Claudia (2004), *"El Área Social del Proyecto de Rehabilitación de Los Manantiales"*, FUNDASAL, San Salvador, El Salvador. Presentación en Power Point.
- \_\_\_\_\_ (2003), *"La Tecnología Social en el Mejoramiento de Barrios"*, Ponencia presentada en el Foro "De las Palmas a Los Manantiales", San Salvador, 16 de septiembre del 2003. FUNDASAL, El Salvador. Impresos.
- Nicaragua. Asamblea Nacional de la República de Nicaragua (2003), *"Política General para el Ordenamiento Territorial"*, Decreto Ejecutivo N° 90-2001, publicado en La Gaceta, Diario Oficial N° 4, Año CIII, 7 de Enero de 2002. Managua.
- \_\_\_\_\_ (2002), *"Normas, Pautas y Criterios para el Ordenamiento Territorial"*, Decreto Ejecutivo N° 78-2002, publicado en La Gaceta, Diario Oficial N° 174, 19 de febrero del 2002. Managua.
- \_\_\_\_\_ (1999), *"Ley #309, Ley de Regulación, Ordenamiento y Titulación de los Asentamientos Humanos Espontáneos de Nicaragua"*, La Gaceta, Diario Oficial N° 143, Año CIII, 28 de Julio de 1999. Managua.
- Orozco Campos, Edgard (2004), *"El Enfoque Ambiental para la Intervención en el Territorio Urbano"*, Extracto de Presentación para la Tesina para optar al Título de Especialista en Gestión de Impacto Ambiental, del Programa de Estudios Ambientales Urbano Territoriales (PEAUT) de la Universidad Nacional de Ingeniería (UNI), PEAUT/UNI, Managua. Presentación en Power Point.
- Parés Barberena, María Isabel (2004), *"Experiencia de Renovación Urbana en Barrios Marginales de Managua"*, Ponencia para el XXI Encuentro Latinoamericano de Estudiantes de Arquitectura (ELEA) 2004, Universidad Nacional de Ingeniería, Universidad Americana y Universidad Centroamericana, Managua, Octubre del 2004. Managua, Nicaragua.

- \_\_\_\_\_ (2004a), *"Informe Final Programa de Renovación Urbana (PRU), Avance de las Acciones en los Proyectos Pilotos, Barrios El Pantanal, Barricada y 18 de Mayo"*, Unidad Técnica Principal del PRU/Alcaldía de Managua. Managua. Impreso.
- \_\_\_\_\_ (2002), *"Programa de Renovación Urbana (PRU)"*, Presentación para el Alcalde Herty Lewites, en el marco del Programa de Modernización de la Municipalidad de Managua. Managua.
- \_\_\_\_\_ (2001), *"Diagnóstico y Propuesta de Intervención en los Asentamientos Humanos Espontáneos de los Sectores Oriental, Nor-Central y Sur-Occidental de Managua"*, Ponencia para el Curso de Mejoramiento del Hábitat Popular Urde Barrios, auspiciado por el Banco Mundial y la Alcaldía de San Salvador, Mayo del 2001. San Salvador, El Salvador.
- \_\_\_\_\_ (2000), *"Lineamientos Metodológicos para una Política Municipal de Mejoramiento Urbano de los Asentamientos Humanos Espontáneos del Sector Oriental de Managua"*, Tesina de Curso de Mejoramiento del Hábitat Popular Urbano, en el marco del Diplomado en Arquitectura y Desarrollo. Cochabamba, Bolivia. Universidad San Simón, Cochabamba-Bolivia/IHS-Holanda y PROMESHA, Bolivia.
- Renzi, María Rosa (2004), *"Pobreza y Precariedad Urbana en Nicaragua"*, Panel presentado para el Curso de Pobreza y Precariedad Urbana: Estrategias y Programas de Mejoramiento Barrial Participativo, auspiciado por la Comisión Económica para América Latina (CEPAL), la Universidad Nacional de Ingeniería (UNI) y la Alcaldía de Managua, Managua, Mayo del 2004. Managua, Nicaragua.
- Rico de Calvó, Gilma (2004), *"Los Manantiales, Proyecto Social para el Mejoramiento Urbano Integral"*, FUNDASAL, San Salvador. Presentación en Power Point.
- Riofrío, Gustavo (2002), *"Informe Final de Misión/PRO-diah-PNUD-ALMA, "Hacia un Plan Estratégico para el Mejoramiento de Barrios en Managua"*, Alcaldía de Managua, Managua.
- \_\_\_\_\_ (1999), *"Informe Final de Misión/PNUD-Habitat. "Lineamientos de Identificación y Calificación de Urbanizaciones "Sub-estándar" con fines de Mejoramiento Urbano"*, Alcaldía de Managua, Managua.
- Torres, Patricia (2003), *"Mejoramiento Integral de Barrios-Banco Mundial"*, Ponencia para el Curso de Gestión Urbana, Universidad Centroamericana "José Simeón Cañas", San Salvador – El Salvador, Junio, 2003, San Salvador, El Salvador.
- TRANSTEC-SHER/BID (2000), *"Marco Estratégico del PRU"*, BID-Alcaldía de Managua, Managua.
- \_\_\_\_\_ (2000a), *"Informe Final Estudio de Impacto Ambiental Programa de Renovación Urbana, Managua, Nicaragua"*, BID-Alcaldía de Managua, Managua.



## **Anexos**





Área Verde Alfredo Silva, Ferrocarril, Manchester, Damnificados Huracán Joan, El Rastro, Gadala María, Este de ENABIN, Anexo Las Brisas.

<b>Ficha de identificación de zona homogénea</b>		
Delegación territorial 2		
Denominación o número: Zona Homogénea 02		
# de lotes involucrados: 1 285 lotes		
# total de familias: 1 285 familias		
# de población total: 6 535 habitantes		
Total de asentamientos de la zona: 16 asentamientos espontáneos; 1 barrio popular; 1 tradicional; y 5 urbanizaciones progresivas = 23 barrios		
<b>Asentamientos que comprende</b>		
1) Area V. Alfredo Silva	9) Este de Alfredo Silva (Los Rieles)	17) Bo. Acahualinca (Pop)
2) Ferrocarril	10) Bajos de Acahualinca	18) Bo. San Sebastián (Trad)
3) Manchester	11) COPRENIC	19) UP Rafael Ríos
4) La Bolsa No. 2	12) La Chureca	20) UP Alemania Democrática
5) Damnificados Huracán Joan	13) Area Verde Rafael Ríos	21) UP Sector 0-1
6) El Rastro	14) Anexo Linda Vista	22) UP Acahualinca Aserrio
7) Gadala María	15) Pantanal	23) UP Alfredo Silva
8) Este de ENABIN (Gadala Ma.)	16) Anexo Las Brisas	
<b>Definición sucinta de la zona</b>		
Zona costera propensa a inundaciones debido a afectación de Cota 43 por proximidad de Costa del Lago de Managua. Presenta afectación por Falla Sísmica San Judas, Las Brisas y El Estadio en sector de la Chureca, Pantanal, Los Martínez Anexo Linda Vista Norte y Ferrocarril. Está atravesada por Cauces Wisconsin, Occidental y Costero. Posee afectación por Derecho de Vía de Pista Costanera, Los Rieles, Calle El Triunfo, 27 Ave. Sur Oeste y 35 Avenida; así como por electroductos de alta tensión, la presencia de la Planta Eléctrica alrededor de asentamientos Los Martínez y Pantanal. Los asentamientos Los Martínez y Pantanal están afectados por el Botadero Municipal y la Planta Eléctrica. Presenta afectación por Uso Incompatible y Decreto 903 en los asentamientos Ferrocarril y Manchester, y Zona de Reserva Natural por Costa del Lago de Managua (RN-2) en los asentamientos costeros.		
<b>Descripción de la zona</b>		
Aspecto	Problemas Principales	
I. Vías	Accesibilidad limitada. No hay esquema vial interno. Vías de tierra en mal estado físico.	
Drenaje pluvial	No existe en asentamientos espontáneos.	
Agua potable	Un 85% de los barrios posee de forma ilegal. Los asentamientos El Rastro, Ferrocarril y Manchester no cuentan con este servicio.	
Drenaje sanitario	Existe únicamente en barrios consolidados; en los asentamientos espontáneos se utiliza letrinas.	
Electricidad	El 70% tiene acceso a este servicio de forma ilegal o temporal.	
II. Legalidad de la posesión	Todos los asentamientos espontáneos se encuentran ilegales, algunos presentan constancias de ubicación como el Oeste Batahola Sur. Surgieron a partir de tomas ilegales de terrenos. Parte de esta población fue trasladada a Nueva Vida por el Huracán Mitch y ahora han vendido para regresar a los asentamientos costeros.	
Manzaneo y loteo adecuados	Están parcialmente definidos, en su mayoría no cumple las normas urbanísticas mínimas.	
III. Reservas de áreas para vías	No hay áreas de reservas	
Reservas de áreas para equipamiento	No hay áreas de reservas	
IV. Otras consideraciones		
<b>Obras programadas por entidades</b>		
Ninguna.		
Área requerida: 25,93		

**DISTRITO 2**  
**ZONA HOMOGÉNEA N° 1 (PRIORIDAD 2)**



### Criterios

1. Alto riesgo ambiental por proximidad de zona propensa a derrumbe por explotación de mina de hormigón.
2. Población vulnerable por afectaciones naturales y físicas, tales como fallas sísmicas, manto acuífero, electroductos de alta tensión y cerros propensos a derrumbes.
3. Nula cobertura de la legalización.
4. Accesibilidad vinculada a proximidad de Pista Salvador Allende (colector secundario) y carretera sur.
5. Carencia parcial de servicios básicos de infraestructura.
6. Nulo equipamiento comunitario de salud, educación y recreación.
7. Presencia de reserva natural de Parque Nacional (RN-1).
8. Próximo a plantel de materiales “Batahola” de la Alcaldía.

### Acciones requeridas para la intervención

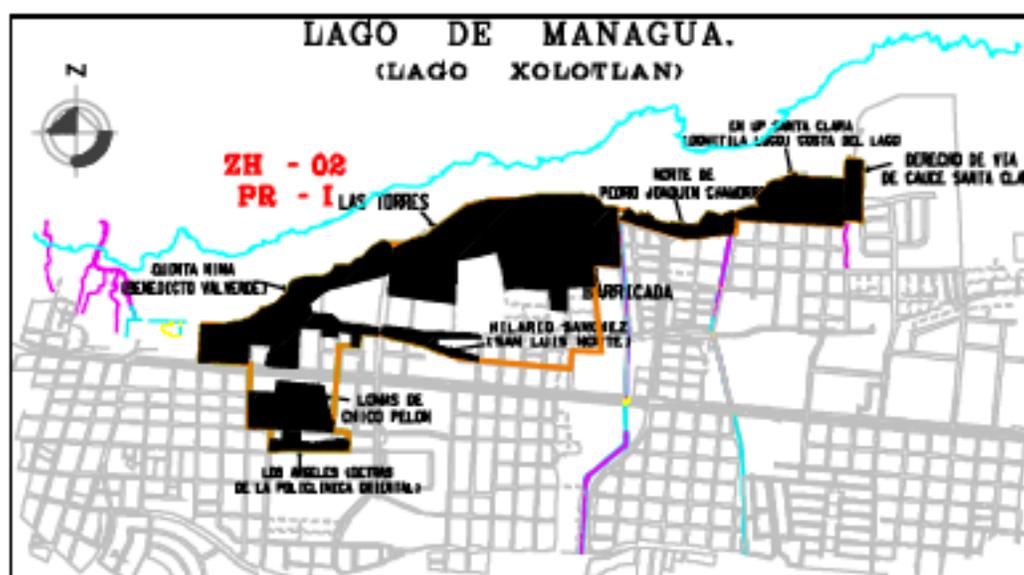
1. Reordenamiento moderado y total de lotes de los asentamientos espontáneos.
2. Desarrollo de proyectos de adoquinado y/o revestimiento de calles y drenaje pluvial y apertura de accesos a asentamientos espontáneos.
3. Completamiento de los servicios básicos (agua, electricidad, drenaje sanitario y pluvial).
4. Recuperación de áreas comunales y verdes para equipamientos comunitario y de recreación.
5. Cierre de actividades de explotación de mina de hormigón y tratamiento de sus laderas.

6. Reubicación de 490 lotes por afectación total de cerros, acuífero y parcialmente por fallas sísmicas, electroductos y derechos de vía en asentamientos:

Norte U.P. Daniel Chavarría, Area V. Daniel Chavarría, Costado Sur Batahola Sur, Anexo Batahola

<b>Ficha de identificación de zona homogénea</b>	
Delegación territorial 2	
Denominación o número: zona homogénea 01	
# de lotes involucrados: 1 374 lotes	
# Total de familias: 1 374 familias	
# de Población total: 8 374 habitantes	
# Total de asentamientos de la zona: 9 asentamientos espontáneos; 1 urbanización progresiva y 2 barrios populares = 12 barrios	
<b>Asentamientos que comprende</b>	
1) Norte U.P. Daniel Chavarría	7) Area comunal linda vista sur
2) Area V. Daniel Chavarría	8) Anexo Juan Emilio Menocal
3) Costado Sur Batahola Sur	9) Anexo Los Arcos
4) Anexo Batahola	10) UP Daniel Chavarría
5) Oeste Batahola Sur	11) Repto. Batahola Sur (Popular)
6) Bella Vista y Anexo	12) Reparto Llama del Bosque (Popular)
<b>Definición sucinta de la zona</b>	
Zona propensa a derrumbes por explotación de mina de hormigón en Cerro de Hormigón. Presenta afectación por Falla Sísmica San Judas. La trama urbana irregular compuesta por manzanas no definidas y lotes irregulares. Afectación por Zona de Reserva Natural de Parque Nacional (RN-1), zona de acuífero por la presencia de la Laguna de Asososca. Posee afectación por derecho de vía de Pista Diagonal Batahola, Pista Salvador Allende y Carretera Sur. La dinámica económica gira alrededor de centros de producción del Sector: Plantel Batahola, Hospital Lenin Fonseca.	
<b>Descripción de la zona</b>	
Aspecto	Problemas Principales
I. Vías	Accesibilidad aceptable en 90%; terrenos con topografía accidentada. Bella Vista y Anexo no tienen accesos principales.
Drenaje pluvial	Existe en 40% de los barrios (Repto. Batahola Sur); en los asentamientos espontáneos no existe.
Agua potable	El 44% tiene acceso a este servicio básico de forma legal o permanente. El resto (asentamientos espontáneos) es ilegal.
Drenaje sanitario	El 100% de los asentamientos espontáneos carece de este servicio. Solamente existe en Rpto. Batahola Sur y Llamas del Bosque.
Electricidad	El 40% tiene acceso a este servicio de forma ilegal. El restante (asentamientos espontáneos) no cuenta con este servicio.
II. Legalidad de la posesión	El 40% está legal y el 10% presenta constancia de ubicación (Oeste Batahola Sur). El resto está ilegal. Tomas ilegales realizados en forma gradual y espontánea por pobladores de barrios aledaños (Reparto Batahola Norte y Sur).
Manzaneo y loteo adecuados	Definidos en un 40% de los barrios; en asentamientos espontáneos el loteo irregular con tamaños "sub-estándar".
III. Reservas de áreas para vías	No hay.
Reservas de áreas para equipamiento	Área verde y área comunal se encuentran ocupadas.
IV. Otras consideraciones	Contaminación directa hacia acuífero de Laguna de Asososca debido al uso de letrinas.
<b>Obras programadas por entidades</b>	
Ninguna	
Área requerida: 7,47 Ha	

**DISTRITO 4**  
**ZONA HOMOGÉNEA N° 2 (PRIORIDAD 1)**



### Criterios

1. Continuidad de los procesos de mejoramiento urbano iniciados por el PRU.
2. Población vulnerable por afectaciones naturales y físicas.
3. Impacto de las mejoras a población pobre y marginal del sector, expuesta a contaminantes por prácticas de hojalatería.
4. Cobertura de la legalización es parcial.
5. Continuidad de acciones distritales.
6. Accesibilidad vinculada a proximidad de Carretera Norte (distribuidor primario)
7. Alto riesgo ambiental por cota 43 que define los niveles máximos de inundación por cercanía de Costa de Lago de Managua.

### Acciones requeridas para la intervención

1. Reordenamiento total moderado de los asentamientos espontáneos.
2. Señalizar y mojonear la ubicación exacta de la Cota 43.
3. Reubicación de 1.724 lotes que se encuentran afectados principalmente por Fallas Sísmicas, Cauces, Zona Costera de Lago de Managua, Derecho de Vía, Electroductos y Uso Incompatible, tales como:  
Las Torres, Barricada, Quinta Nina (Benedicto Valverde), Lomas de Chico Pelón, Hilario Sánchez, San Luis Norte, Los Ángeles (Detrás de la Policlínica Oriental), UP Santa Clara-Costa del Lago, Derecho de Vía de Cauce Santa Clara.

<b>Ficha de identificación de zona homogénea</b>	
Delegación Territorial 4	
Denominación o número:	Zona Homogénea 02
# de Lotes Involucrados:	2502 lotes
# Total de Familias:	2502 familias
# de Población Total:	19302 hab.
Total de Asentamientos de la Zona: 9 asentamientos espontáneos = 9 barrios.	
<b>Asentamientos que comprende</b>	
1) La Torres	6) Norte de Pedro Joaquín Chamorro.
2) Barricada	7) Los Angeles (Detras de Policlínica Oriental)
3) Quinta Nina (Benedicto Valverde)	8) En U.P Santa Clara – Costa del Lago.
4) Lomas de Chico Pelón	9) Derecho de Vía de Cauce Sta. Clara.
5) Hilario Sánchez (San Luis Norte)	
<b>Definición sucinta de la zona</b>	
<p>Localizada en un área de riesgo propensa a inundación que define la Cota 43 por la cercanía de la Costa del Lago, y derrumbes por proximidad de cerros, ambas a ser reforestadas posterior a la reubicación de ocupantes. Presenta riesgos sísmicos por afectación de Fallas Sísmicas de Chico Pelón, Zogaib, Tiscapa y La Escuela. Afectada por derecho de vía de Cauce Santa Clara, Oriental y Bello Horizonte; y derechos de vía de Pista Costanera, Dupla Norte, Pista Xolotlán y Calle 15 de Septiembre. Se encuentra atravesado por electroductos de alta tensión. Posee incompatibilidad por usos de suelo de Zona de Reserva Natural de Costa de Lago y usos industriales. Parte de estos asentamientos se encuentran próximos al sector industrial de Carretera Norte.</p>	
<b>Descripción de la zona</b>	
Aspecto	Problemas Principales
I. Vías	Existe fluida comunicación hacia el exterior a través de Carretera Norte. Calles internas de tierra y en mal estado con problemas de accesibilidad. Esquema vial definido; irregular en callejones de Las Torres y Norte Pedro Joaquín Chamorro.
Drenaje Pluvial	No existe red de drenaje pluvial.
Agua Potable	Poseen acceso a este servicio de forma legal o permanente los barrios. Los barrios Quinta Nina y Lomas de Chico Pelón. En resto de barrios es ilegal.
Drenaje Sanitario	Únicamente los barrios Barricada, Quinta Nina y Chico Pelón poseen este servicio; el resto carece de drenaje sanitario.
Electricidad	El 100% de los asentamientos cuentan con el servicio en forma legal o permanente.
II. Legalidad de la Posesión	Estos asentamientos se encuentran ilegales en su mayoría. Los barrios. Surge a partir de tomas espontáneas graduales entre los años 60 y 80. Los barrios Quinta Nina, Las Torres y Lomas de Chico Pelón fueron conformados antes del año 1972. Los barrios Barricada, Quinta Nina, Lomas de Chico Pelón y Norte de P.J.Ch poseen solvencia de OOT.
Manzaneo y loteo adecuados	Manzaneo definido, en algunos casos irregular al igual que el loteo; los lotes con dimensiones mínimas (10x15mts.).
III. Reservas de Áreas para Vías	No hay áreas de reservas. Se requiere área de protección por derecho de vía de cables de alta tensión y Cota 43 en Las Torres.
IV. Otras Consideraciones	
<b>Obras programadas por entidades</b>	
Programa de Renovación Urbana (RID-ALMA), que incluye el mejoramiento del barrio Barricada.	
FISE con el Programa de Letrinización en el Barrio Las Torres	
Área requerida: 49,90 Ha	

**DISTRITO 4**  
**ZONA HOMOGÉNEA N° 1 (PRIORIDAD 2)**



### Criteria

1. Alto deterioro ambiental y físico de las edificaciones por encontrarse en manzanas del antiguo casco urbano central de la ciudad.
2. Población vulnerable por bajas condiciones sociales y económicas.
3. Nula legalización de la tierra por afectación del Decreto 903.
4. Accesibilidad vinculada a proximidad de Carretera Norte (distribuidor primario), Duplas Norte y Sur.
5. Edificaciones en ruinas afectadas por el terremoto de 1972, donde se encuentran habitando población marginal.
6. Deficiencia en los servicios básicos de infraestructura.
7. Nulo equipamiento comunitario para recreación y esparcimiento.
8. Afectaciones naturales y físicas moderadas por la presencia de fallas sísmicas, Cota 43 del Lago de Managua y cables de alta tensión.

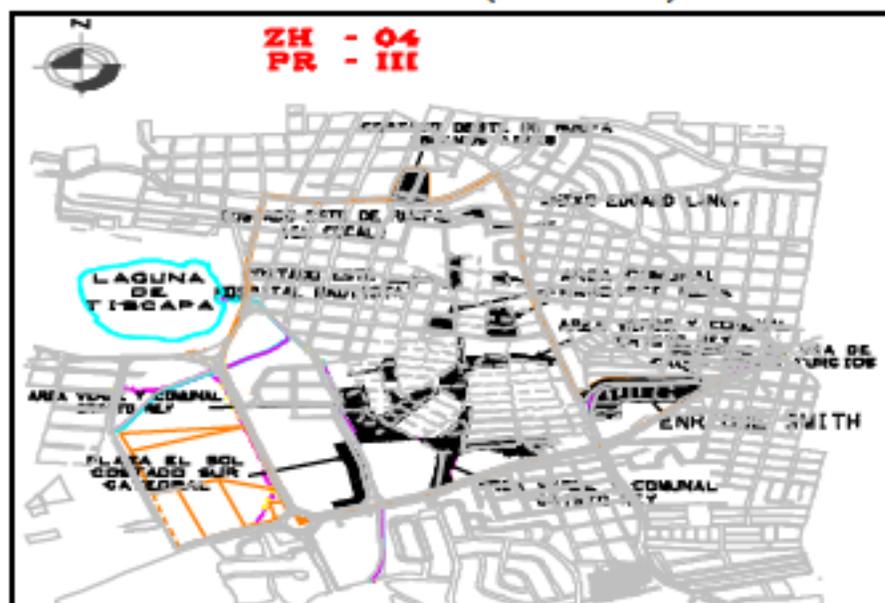
### Acciones requeridas para la intervención

1. Reordenamiento total de asentamientos espontáneos.
2. Recuperación de áreas comunales y verdes para equipamiento comunitario y de recreación.
3. Realización de proyectos de revestimientos de calles y andenes peatonales.
4. Recuperación de edificaciones en ruinas en condiciones de rehabilitación y/o restauración con valor histórico.
5. Reordenamiento de lotes y manzanas a lo interno del Mercado Oriental.

6. Reubicación de 1.553 lotes que se encuentran afectados por falla sísmica, derechos de vía, electroductos, Cota 43, uso incompatible y Decreto 903, siendo estos:  
Candelaria, Santo Domingo, Buenos Aires, Sajonia, La Estación (Gaspar García Laviana).

<b>Ficha de identificación de zona homogénea</b>	
Delegación Territorial 4	
Denominación o número: Zona Homogénea 01	
# de lotes involucrados: 2 116 lotes	
# de total de familias: 2 116 familias	
# de población total: 21 295 hab.	
Total de Asentamientos de la zona: 5 asentamientos espontáneos; 1 barrio tradicional y 1 urbanización progresiva = 7 barrios	
<b>Asentamientos que comprende</b>	
1) Candelaria	5) UP Los Pescadores (Carlos Reyva)
2) Santo Domingo	6) Sajonia (Tradicional)
3) Buenos Aires	7) La Estación (Gaspar García Laviana)
4) Sajonia	
<b>Definición sucinta de la Zona</b>	
Zona inmersa en Casco Urbano del Área Central, afectada por Decreto 903. Convivencia y dinamismo económico de la población del sector vinculado con el Mercado Oriental dentro de la zona. Edificaciones en ruinas en condiciones de alto riesgo habitadas por población espontánea. Preponderantemente afectada por Cota 43 del Lago de Managua y cables de alta tensión en todo su borde costero. Presenta afectación por Fallas Sísmicas Los Bancos y Falla Tiscapa; derecho de vía de Carretera Norte, Dupla Norte, Corredor de Transporte, Costanera, 5ta Ave. Este; y las Calle 15 de Septiembre, 12a. Ave. Sureste, 3a. Ave. Este, Dupla Sur, Diagonal Santo Domingo y calles vehiculares. Posee afectación por dos bombas de INAA en el Barrio Buenos Aires. Altos índices de inseguridad ciudadana. Es particularidad de la zona la ubicación de edificios en ruinas, producto del terremoto del año 1972.	
<b>Descripción de la Zona</b>	
Aspecto	Problemas Principales
I. Vías	Se encuentra atravesada de Este a Oeste por vías principales. Internamente con problemas de tránsito y vías en mal estado en alrededores y dentro de Mercado. Esquema vial definido en regular estado.
Drenaje Pluvial	Existe red de drenaje pluvial en 100% de los barrios.
Agua potable	Poseen acceso a servicios básicos el 100% de sus barrios. El 60% se abastece de forma ilegal o temporal.
Drenaje sanitario	Existe la red de drenaje sanitario, pero sólo el 30% cuenta con este servicio; el resto no tiene drenaje.
Electricidad	El 60% cuenta con el servicio en forma ilegal o temporal, aunque todos los barrios están servidos.
II. Legalidad de la posesión	El 20% de los asentamientos posee solvencia de OOT, 10% tiene escritura y el resto está ilegal. Localizada dentro del área de afectación legal del Decreto 903, posterior al terremoto. Las tomas fueron ilegales, progresivas en propiedades privadas y municipales.
Manzaneo y loteo adecuados	Manzaneo definido en su mayoría, el loteo es regular con los lotes cumplen con las normas urbanísticas mínimas.
III. Reservas de áreas para vías	No hay áreas de reservas por ampliación de vías principales.
Reservas de áreas para equipamiento	No hay áreas de reservas. Existen áreas baldías con uso definido de acuerdo al Plan Maestro del Área Central.
IV. Otras consideraciones	Cercanía con el área de Gobierno y el Mercado Oriental.
<b>Obras programadas por entidades</b>	
Se están desarrollando Obras de Construcción por parte del Gobierno Central para Oficinas de Gobierno. La Alcaldía de Managua ha iniciado el proceso de titulación de 14 asentamientos espontáneos localizados dentro del casco urbano central, al haber sido traspasados las propiedades sobre los terrenos del Gobierno Central a nombre de la municipalidad.	
Área requerida : 54,07 Ha	

**DISTRITO 4**  
**ZONA HOMOGÉNEA N° 1 (PRIORIDAD 2)**



### Criterio

1. Alto deterioro ambiental por proximidad de basurero municipal.
2. Población vulnerable por afectaciones naturales y físicas.
3. Impacto de las mejoras a población pobre y marginal del sector, expuesta a contaminación por desechos sólidos al aire libre sin tratamiento.
4. Cobertura de la legalización es parcial.
5. Accesibilidad vinculada a proximidad de Carretera Norte (distribuidor primario)
6. Alto riesgo ambiental por Cota 43 que define los niveles máximos de inundación por cercanía de Costa de Lago de Managua y Laguna de Acahualinca.
7. Afectación física por cables de alta tensión.
8. En zona de reserva natural de Costa del Lago (RN-2) según el Plan Parcial

### Acciones requeridas para la intervención

1. Reordenamiento moderado de lotes de los asentamientos espontáneos.
2. Completamiento de servicios básicos de Agua Potable, Electricidad, Drenaje Sanitario y Pluvial en asentamientos espontáneos.
3. Recuperación de áreas comunales y verdes para equipamientos comunitario y de recreación.
4. Tratamiento y rehabilitación de calles y andenes a lo interno de barrios.
5. Reubicación de 627 lotes afectados por fallas sísmicas, cauces, derecho de vías y uso incompatible; siendo estos:

Derecho de vía cauce Oscar Turcios, Área verde y comunal Cristo Rey, Costado este de RUCFA (El Cocal), Área Com. Francisco Meza, Costado Oeste de RUCFA (Buenos Aires), Enrique Smith, Plaza El Sol – Costado Sur Catedral.

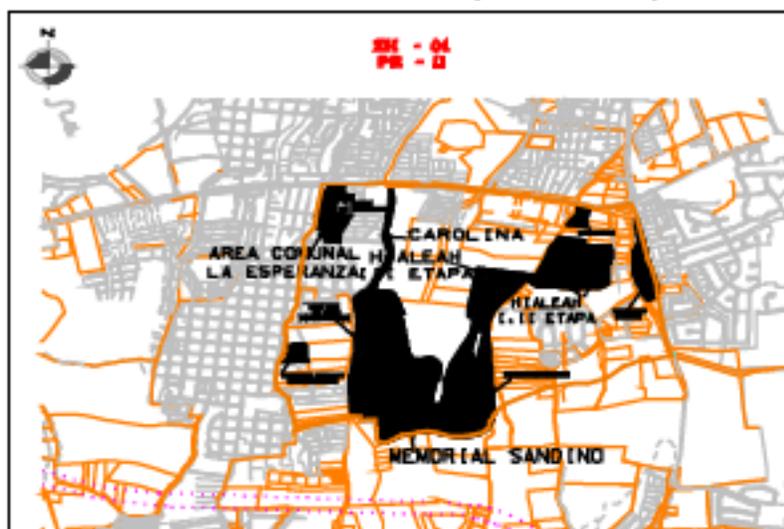
<b>Ficha de identificación de zona homogénea</b>		
Delegación Territorial 4		
Denominación o número: Zona Homogénea 04		
# de lotes involucrados: 3 158 lotes		
# total de familias: 3 158 familias		
# de población total: 24 084 habitantes		
Total de asentamientos de la zona: 9 asentamientos espontáneos; 2 residenciales; 2 barrios populares y 3 urbanizaciones progresivas = 16 barrios		
<b>Asentamientos que comprende</b>		
1) Derecho Via Cauce Oscar Turcios	7) Area Comunal Francisco Meza	13) Silvio Mayorga (Pop)
2) Anexo UP Edgard Lang	8) Costado Este Hospital Bautista	14) UP Jorge Dimitrov
3) Costado Este de RUCFA (El Cocal)	9) Costado Oeste de RUCFA	15) UP Oscar Turcios
4) Enrique Smith	10) Largaespada (Res)	16) UP Francisco Meza
5) Plaza El Sol – Costado Sur Catedral	11) Repto. Serrano (Res)	
6) Área Verde y Comunal Cristo Rey	12) Hogar Propio (Pop)	
<b>Definición sucinta de la zona</b>		
Zona de nuevo centro de ciudad con usos comerciales e institucionales (Catedral Metropolitana y Complejo Policía). Está delimitada por ejes de vías principales (Pista Juan Pablo II, Calle Colón, Pista Radial Santo Domingo y C. Masaya) próxima a zonas residenciales con nivel de consolidación alta. Asentamientos precarios dispersos en trama urbana de urbanizaciones progresivas. Cercanía de Mercado Oriental marca vínculo económico de la población de la zona. Posee afectación parcial por Cauce Oriental y Tiscapa y Fallas Sísmicas Tiscapa, La Escuela, Chico Pelón y Falla Zogaib.		
<b>Descripción de la zona</b>		
Aspecto	Problemas principales	
I. Vías	Fácil acceso debido a la circunscripción de vías principales. Esquema vial interno irregular, con calles de tierra y en mal estado, parcialmente cumplen con las normas urbanísticas. Únicamente en zonas residenciales la trama de vías es definida y regular.	
Drenaje Pluvial	No existe, razón por la cual las calles se mantienen deterioradas. Únicamente disponen en áreas residenciales.	
Agua Potable	El 90% cuenta con acceso a este servicio de forma legal o permanente, con excepción del asentamiento Derecho de Via Cauce Oscar Turcios.	
Drenaje Sanitario	El 70% cuenta con drenaje sanitario, el resto no tiene este servicio.	
Electricidad	El 90% de los barrios de la zona cuenta con el servicio en forma legal o permanente. En asentamiento Enrique Smith el 80% lo tiene de forma legal.	
II. Legalidad de la posesión	La mayoría de los barrios cuenta con documentos de posesión. En asentamientos El Cocal, Área Verde Cristo Rey, Costado Este Hospital Bautista y Área Comunal Francisco Meza están parcialmente legalizados; el resto en forma ilegal. La ocupación fue realizada a través de tomas ilegales de forma gradual y pacífica, en áreas propiedad privada, incluyendo derechos de vías de cauces y pistas.	
Manzaneo y loteo adecuados	Manzaneo y loteo irregular. Parcialmente cuenta con lotes pequeños de dimensiones mínimas (10 x 15mts.)	
III. Reservas de áreas para vías	No hay áreas de reservas. Algunos derechos de vías de pistas principales están invadidos por asentamientos.	
Reservas de áreas para equipamiento	No existen áreas de reservas o baldías a lo interno de barrios. Algunas áreas destinadas para uso comunal están ocupadas por asentamientos.	
IV. Otras consideraciones	El asentamiento Enrique Smith se ubica en el borde de Cauce Oriental, lo que representa un peligro para sus moradores.	
<b>Obras programadas por entidades</b>		
Ninguna.		
Área requerida : 13.09 Ha		



Área comunal barrio Recreo Sur, Leonardo García Jara, Área verde Jonathan González, Plaza España (costado sur), Este de UP. Bertha Calderón, Villa Argentina 1 y 2, Costado norte Recreo Sur (1 y 2), Norte de ENEL.

Ficha de identificación de zona homogénea		
Delegación territorial 3		
Denominación o número: zona homogénea 02		
# de lotes involucrados: 5 522 lotes		
# total de familias: 5 522 familias		
# de población total: 37 145 hab.		
Total de asentamientos de la zona: 16 asentamientos espontáneos; 2 residenciales y 2 urbanizaciones progresivas = 22 barrios.		
Asentamientos que comprende		
1) Pantanal	9) Carlos Núñez	17) Bosques de Bolonia (Residencial)
2) Área Comunal Barrio Recreo Sur	10) Enrique Bermúdez 3-80	18) Reparto Tiscapa (Residencial)
3) Este de UP Bertha Calderón	11) Golfo Pérsico	19) UP Recreo Norte
4) Costado Norte Recreo Sur (1 y 2)	12) Área Verde Jonathan González	20) UP Recreo Sur
5) Costado Oeste Recreo Sur (Cauce)	13) Jonathan González IV Etapa	21) UP René Cisneros
6) Costado Este Recreo Sur (C. de Bolas)	14) Jonathan González V Etapa	22) UP J. González I, II y III Etapa.
7) Leonardo García Jara	15) Villa Argentina 1 y 2 etapa	
8) Plaza España (Costado Sur)	16) Norte de ENEL	
Definición sucinta de la zona		
Zona de usos comerciales e institucionales a lo largo de pistas. Trama urbana regular definida por urbanizaciones progresivas y barrios populares. Presenta afectación por Falla Sísmica Chico Pelón, Tiscapa, Los Bancos y El Estadio; por Cauces Camino de Bolas, Cauce Jocote Dulce, Cauce Los Duartes y Cauce El Arroyo; y derechos de vía de Pista Naciones Unidas, Pista Juan Pablo II, 21 Calle Suroeste, Avenida Bolívar, Pista Benjamín Zeledón y Pista El Recreo. Asimismo, se encuentra afectada por electroductos de alta tensión y por uso incompatible de suelo por zona de comercio y servicios de acuerdo al Plan Parcial del Sector Sur-occidental.		
Descripción de la zona		
Aspectos	Problemas principales	
I. Vías	Todas las pistas y vías principales que comprenden estos barrios se encuentran revestidas (asfaltadas y adoquinadas); calles internas de tierra y con trazado irregular. No hay vínculo entre ellas.	
Drenaje pluvial	No cuenta con drenaje. Existe únicamente en sector de Bosques de Bolonia por ser un barrio consolidado.	
Agua potable	El 90% tiene acceso al servicio de forma legal o permanente.	
Drenaje sanitario	Sólo el 20% cuenta con el servicio de manera legal; el resto tiene acceso al servicio de forma ilegal.	
Electricidad	El 70% tiene acceso al servicio de forma legal o permanente; el 30% tiene conexiones ilegales o temporales.	
II. Legalidad de la posesión	El 40% posee escrituras; 20% ha realizado trámites de titulación en la OOT y el restante son ilegales. En el 60% de las tierras la ocupación fue de forma violenta, espontánea y progresiva. El 40% restante fue adquirido de forma pacífica y legal; poseen escrituras.	
Manzaneo y loteo adecuados	El 40% está consolidado, con trama urbana regular. Un 60% no tiene un trazado definido, con lotes pequeños que requieren reordenamiento.	
III. Reservas de áreas para vías	Están invadidas (derecho de vía de pista y cauces) por tomas ilegales.	
Reservas de áreas para equipamiento	No existen.	
IV. Otras consideraciones	Existen zonas de inundación en los bordes y servidumbres de cauces y en sectores de asentamientos Pantanal, 3-80 y Jonathan González.	
Obras programadas por entidades		
Se han finalizado las tres fases del entubado del Cauce San Isidro de Bolas en el tramo del Barrio El Pantanal, obra que fue ejecutada en contrapartita de Banco Mundial, FISE y BID. Actualmente se encuentra en proceso de finalización el Proyecto de Reordenamiento Urbano del Barrio El Pantanal, ejecutado con fondos BID y contrapartidas de la Alcaldía de Managua, ENACAL y UNION FENOSA, éstos últimos en los componentes de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica, respectivamente.		
Área requerida : 34,45 Ha		

**DISTRITO 3**  
**ZONA HOMOGÉNEA N° 1 (PRIORIDAD 2)**



### Criterios

1. Continuidad de acciones de mejoramiento urbano del PRU.
2. Alto deterioro ambiental por proximidad de San Isidro de Bolas que es utilizado como basurero y provoca inundaciones.
3. Población vulnerable por afectaciones naturales y físicas de fallas sísmicas, cauces y cables de alta tensión.
4. Continuidad de intervenciones distritales con mejoras de drenaje pluvial y vialidad.
5. Cobertura de la legalización es parcial e incompleta sobre urbanizaciones progresivas creadas en la década de 1980.
6. Accesibilidad vinculada a proximidad de Pista Juan Pablo Segundo (distribuidor primario), Pista de las Naciones Unidas y Pista Benjamín Zeledón (colectores secundarios).
7. Próxima a zona de reserva de parque urbano de la Laguna de Tiscapa.

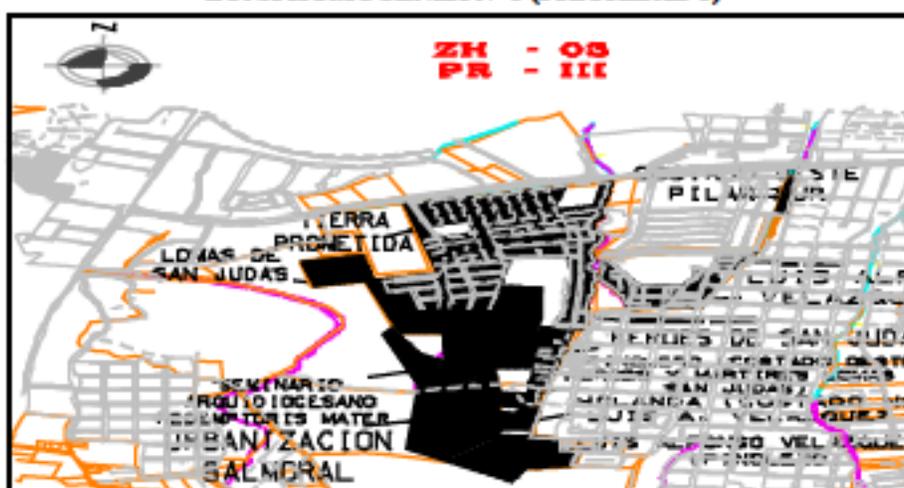
### Acciones requeridas para la intervención

1. Reordenamiento total de lotes en asentamientos espontáneos.
2. Realización de revestimiento y mejoramiento de calles dentro de los asentamientos.
3. Completamiento de servicios básicos de agua potable, electricidad, drenaje sanitario y pluvial en asentamientos espontáneos.
4. Tratamiento adecuado de las calles, callejones y andenes peatonales.
5. Recuperación de derechos de vías de pistas proyectadas y cauces.
6. Recuperación de áreas comunales y verdes para equipamientos comunitario y de recreación.
7. Reubicación de viviendas que se encuentran a la orilla del cauce con riesgos de inundación.
8. Reubicación de 1.372 lotes afectados por cauces, falla sísmica, electroductos y micropresas, en asentamientos:

Casimiro Sotelo, San Francisco de Asís, Aquiles Morales, El Bosque, Hialeah I, II, III y IV Etapa, Anexo La Esperanza, Carolina y Memorial Sandino.

<b>Ficha de identificación de zona homogénea</b>		
Delegación Territorial 3		
Denominación o número: Zona homogénea 01		
# de total de lotes: 5 633 lotes		
# total de familias: 5 633 familias		
# de población total: 36 247 habitantes		
Total de asentamientos de la zona: 11 asentamientos espontáneos; 1 barrio tradicional; 5 barrios populares y 2 urbanizaciones progresivas = 19 barrios.		
<b>Asentamientos que comprende</b>		
1) Casimiro Sotelo	8) Aquiles Morales (Sordomudos)	15) Bo. San Pedro (Popular)
2) El Bosque	9) Area Comunal La Esperanza	16) Bo. Vista Hermosa (Popular)
3) Hialeah I y II Etapa	10) Anexo La Esperanza	17) Bo. San Pablo (Tradicional)
4) Hialeah III Etapa	11) Carolina	18) UP Martin Luther King
5) Hialeah IV Etapa	12) UP La Esperanza	19) Colonia El Periodista (Popular)
6) Memorial Sandino	13) Sector Este Barrio San Judas (Popular)	
7) San Francisco de Asís (El Rifle)	14) Bo. Los Martínez (Popular)	
<b>Definición sucinta de la Zona</b>		
Zona de nuevos comerciales con construcción de nuevas pistas y tomas ilegales de tierras. Área de riqueza arqueológica. Presenta afectación por fallas Chico Pelón, Tiscapa, Zogaib y Los Bancos; por derecho de vía de cauces Camino Los Duartes, Jocote Dulce, El Arrollo y Camino de Bolas; y por derecho de vías de Pistas Juan Pablo II, Avenida Bolívar, Proyección Pista el Recreo, Pista Naciones Unidas y Pista Suburbana. La zona está afectada por electroductos de alta tensión y micropresas, con usos incompatibles.		
<b>Descripción de la Zona</b>		
Aspectos	Problemas principales	
I. Vías	El 12% de lotes de la zona está afectado por derecho de vía de pistas; presenta facilidad de acceso a través de calles de tierra en 80% de barrios y un 20% a través de pistas asfaltadas.	
Drenaje Pluvial	Existe en 20% de los barrios debido a la falta de ordenamiento en la trama y la topografía irregular.	
Agua Potable	El servicio es temporal e ilegal en un 40% de los barrios; en el 60 es legal.	
Drenaje Sanitario	Inexistente en un 80%. El 90% de los asentamientos usa letrina; el 10% usa pozos sépticos.	
Electricidad	Acceso del servicio de forma ilegal o temporal en los asentamientos espontáneos.	
II. Legalidad de la Posesión	Todos los asentamientos de esta zona han realizado trámites de solvencia en la OOT. La adquisición de terrenos de forma violenta, ilegal, gradual y espontánea. En el asentamiento Memorial Sandino la tierra fue adquirida por toma durante los años 80; posteriormente en los años 90 fue lotificado por la Asociación Sandino. Actualmente se encuentra en proceso de titulación.	
Manzaneo y loteo adecuados	Manzaneo definido en 40% de los barrios; en el 80% de asentamientos los lotes son pequeños de 10x15 con trama no consolidada.	
III. Reservas de Áreas para Vías	No existen debido a que la mayoría fueron ocupadas ilegalmente por asentamientos.	
Reservas de áreas para equipamiento:	Existen algunas áreas pero no están definidas por lo que amerita un reordenamiento.	
IV. Otras consideraciones		
<b>Obras programadas por entidades</b>		
ENACAL (Empresa Nicaragüense de Acueductos y Alcantarillado) con ampliación del servicio de Drenaje Sanitario y Agua Potable. ALMA-IDR finalizan proyecto de construcción de Pista Suburbana-Sector Cauce San Judas. ONG (Organismos No Gubernamentales) apoyan con equipamiento comunitario. La Alcaldía de Managua con fondos propios ha finalizado la ampliación de la Pista de las Naciones Unidas en el tramo de la Rotonda El Periodista-Pista Suburbana, con lo cual se integran más fluidamente a la vialidad de la ciudad los barrios Hialeah y Memorial Sandino.		
Área requerida : 32,99 Ha		

**DISTRITO 3**  
**ZONA HOMÓGENA N° 3 (PRIORIDAD 3)**



### Criterios

1. Alto deterioro ambiental por proximidad a cauces y zonas escarpadas con pendientes mayores al 15%.
2. Población vulnerable por afectaciones naturales y físicas de fallas sísmicas, cauces, micropresas y cables de alta tensión.
3. Continuidad de intervenciones Distritales con mejoras de drenaje pluvial y vialidad.
4. Carencia de servicios básicos de infraestructura.
5. Cobertura de la legalización es parcial e incompleta sobre urbanizaciones progresivas creadas en la década de los años 80.
6. Conectividades dificultosas con el resto de la ciudad por discontinuidad de la trama urbana de barrios y afectaciones por escorrentías de lluvias.
7. Accesibilidad vinculada a proximidad de Pista Juan Pablo II (distribuidor primario).
8. Proximidad a Cementerio San Judas.

### Acciones requeridas para la intervención

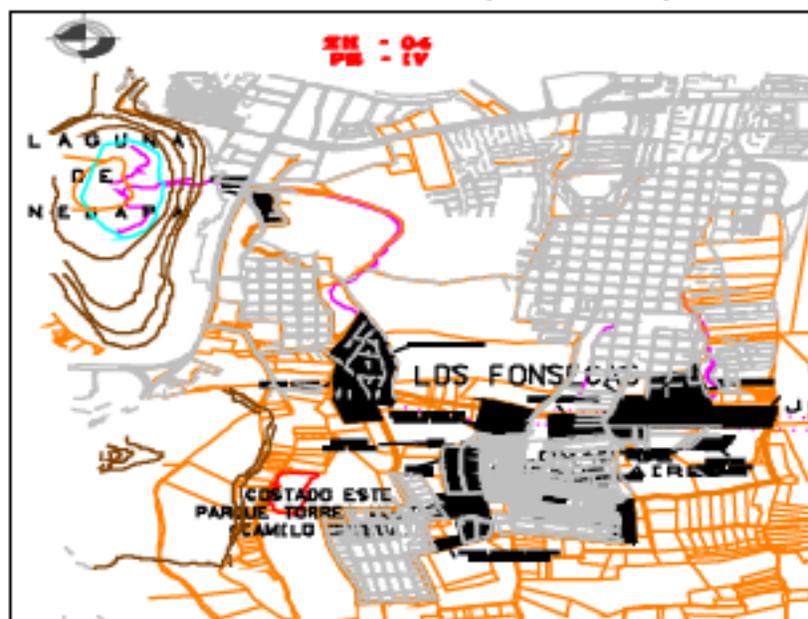
1. Reordenamiento total de lotes en asentamientos espontáneos.
2. Realización de revestimiento y mejoramiento de calles dentro de los asentamientos.
3. Completamiento de servicios básicos de agua potable, electricidad, drenaje sanitario y pluvial en asentamientos espontáneos.
4. Tratamiento adecuado de las calles, callejones y andenes peatonales, con mejoramiento y revestimiento del trazo vial en calles de tierra de asentamientos espontáneos.
5. Recuperación de derechos de vías de pistas proyectadas y cauces.
6. Recuperación de áreas comunales y verdes para equipamientos comunitario y de recreación.
7. Reubicación de 41 familias en zona de derrumbe en asentamiento Luis Alfonso Velásquez II.
8. Tratamiento de vías en asentamientos espontáneos con obras de ingeniería para mejorar drenaje pluvial y recuperar cauces.

9. Reubicar 909 familias por afectación de Fallas, Cauces, Pistas y Electroductos, en los siguientes asentamientos:

Tierra Prometida, El Perú, Lomas de San Judas, Costado Oeste Pilar Sur, Héroes de San Judas, Herlinda López, Luis Alfonso Velásquez I y II, Holanda.

<b>Ficha de identificación de zona homogénea</b>	
Delegación Territorial 3	
Denominación o número: Zona Homogénea 03	
# de Lotes Involucrados: 2 283	
# Total de Familias: 2 283	
# de Población Total: 17 052 habitantes	
Total de Asentamientos de la Zona: 10 asentamientos espontáneos = 10 barrios.	
<b>Asentamientos que comprende</b>	
1) Tierra Prometida	6) El Perú
2) Lomas de San Judas	7) Costado Oeste Pilar Sur
3) Héroes y Mártires de San Judas	8) Herlinda López
4) Luis Alfonso Velásquez I	9) Pinolero (Costado Oeste Héroes y Mártires Lomas de San Judas)
5) Luis Alfonso Velásquez II	10) Holanda (Costado Norte Luis A. Velásquez)
<b>Definición sucinta de la Zona</b>	
Zona con topografía accidentada con amenazas severas de derrumbes y/o deslizamientos. Afectada por falla sísmica San Judas. Presenta afectación del 70% de los asentamientos por derecho de vía de cauces sin tratamiento; por derecho de vía de pistas proyectadas y existentes; y por electroductos de alta tensión en Tierra Prometida y Costado Oeste de Pilar Sur. Posee un uso de suelo incompatible en el asentamiento Luis Alfonso Velásquez II por situarse contiguo al Cementerio San Judas.	
<b>Descripción de la Zona</b>	
Aspectos	Problemas principales
I. Vías	Problemas de acceso en asentamientos. Vías principales asfaltadas. El 80% de calles internas son de tierra, irregulares y en mal estado. No cumplen con normas de derecho de vía. Existe comunicación interna.
Drenaje pluvial	No existe el drenaje debido a la falta de ordenamiento y a trama urbana no definida.
Agua Potable	El 40% goza del servicio en forma legal; el resto está conectado de forma ilegal o temporal.
Drenaje sanitario	El 70% no cuenta con este servicio de forma legal debido a la falta de una trama urbana definida.
Electricidad	El 60% cuenta con este servicio de forma legal; el restante está conectado ilegal o temporalmente.
II. Legalidad de la posesión	Un 70% es ilegal, actualmente en trámites ante la OOT. En Lomas de San Judas y Héroes de San Judas 30% está escriturado por acuerdos de pacificación. La zona fue ocupada de forma violenta e ilegal; en el asentamiento Lomas de San Judas la ocupación fue de manera pacífica y legal, a través de entrega de terrenos y escrituración realizada por el Gobierno Central.
Manzaneo y loteo adecuados	El 90% de los barrios no está consolidado, con trama urbana no definida, con lotes de 10x12mts. Manzaneo definido sólo en El Perú, Herlinda López y Héroes de San Judas.
III. Reservas de Areas para Vías	No hay áreas de reservas
Reservas de áreas para equipamiento	No hay áreas de reservas, se encuentran invadidas por tomas ilegales.
IV. Otras consideraciones	Existen sectores ubicados en zonas de inundaciones y derrumbes en servidumbres de cauces. Afectación por irradiaciones del Hospital Oncológico en asentamiento Tierra Prometida.
<b>Obras programadas por entidades</b>	
Proyección de Pista via cauce Nejapa (ALMA)	
Proyección de Pista Radial Batahola (ALMA)	
Área requerida: 19,95 Ha	

**DISTRITO 3**  
**ZONA HOMOGÉNEA N° 4 (PRIORIDAD 4)**



### Criterios

1. Alto riesgo ambiental por proximidad de cauces y pendientes escarpadas por la presencia de la Cota Máxima de pendiente 360.
2. Población vulnerable por afectaciones naturales y físicas de fallas sísmicas, cauces y cables de alta tensión.
3. Continuidad de intervenciones distritales con mejoras de drenaje pluvial y vialidad.
4. Nula cobertura de la legalización.
5. Dificil conectividad y accesibilidad con trama urbana de la ciudad.
6. Próxima a zonas de nuevos desarrollos habitacionales y comerciales población de clase media.
7. Próxima a zona de reserva natural por pendientes escarpadas mayores al 15%; y nuevos desarrollos habitacionales de clase media alta.

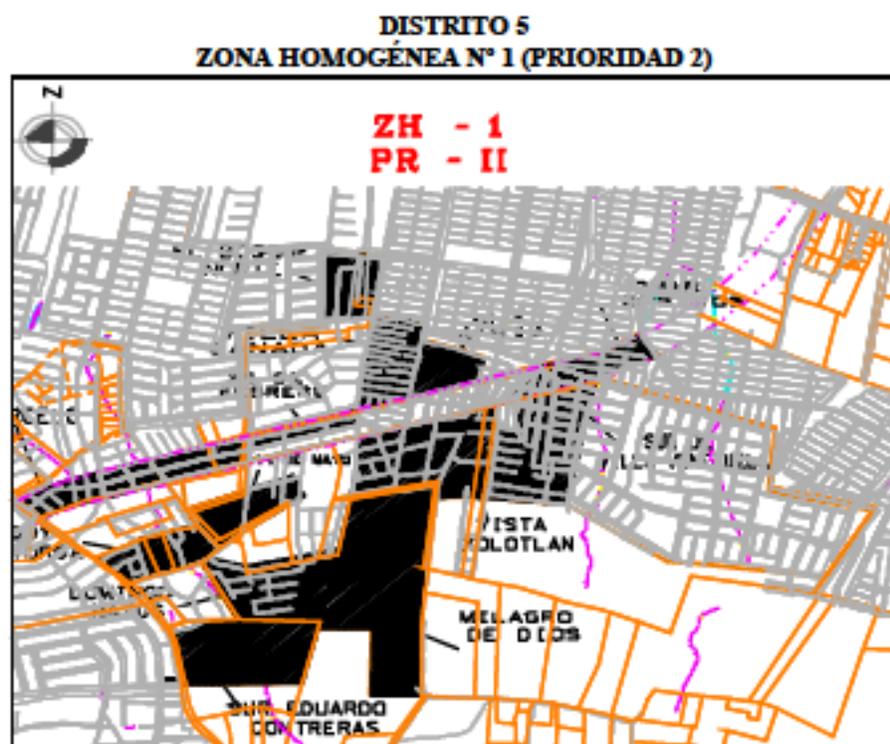
### Acciones requeridas para la intervención

1. Reordenamiento parcial de lotes en asentamientos espontáneos.
2. Realización de revestimiento y mejoramiento de calles dentro de los asentamientos.
3. Completamiento de servicios básicos de agua potable, electricidad, drenaje sanitario y pluvial en asentamientos espontáneos.
4. Tratamiento adecuado de las calles, callejones y andenes peatonales.
5. Recuperación de derechos de vías de pistas proyectadas y cauces.
6. Recuperación de áreas comunales y verdes para equipamientos comunitario y de recreación.
7. Reubicación de viviendas que se encuentran a la orilla del cauce y micropresas pluviales que representan altos riesgos por inundación.

8. Tratamiento de vías en asentamientos espontáneos con obras de ingeniería para mejorar el drenaje pluvial y recuperar cauces.
9. Reubicación de 1.458 lotes correspondientes a afectación de falla sísmica, cauce, pistas, electroductos y micropresas, como son:

Frawler Sur, Arges Sequeira y Villa Nueva, Omar Torrijos, Los Fonseca, Los Trejos, Anexo Lomas de Buenos Aires, Jorge Cassally, Lomas de Buenos Aires, Villa Roma IV Etapa, Anexo Torres Molina, La Tomatera, Costado Este Parque Torres Molina (Camilo Ortega).

<b>Ficha de identificación de zona homogénea</b>		
Delegación territorial 3		
Denominación o número: zona homogénea 04		
# de lotes involucrados: 3 119 lotes		
# total de familias: 3 119 familias		
# de población total: 22 645 habitantes		
Total de asentamientos de la zona: 16 asentamientos espontáneos y 1 urbanización progresiva = 17 barrios.		
<b>Asentamientos que comprende</b>		
1) Frawler Sur	9) Omar Torrijo	17) Sierra Maestra
2) Arges Sequeira)	10) Los Fonseca	(Loma Linda Norte y Sur)
3) Villa Nueva	11) Los Trejos	
4) Buena Vista	12) Jorge Cassally	
5) Costado Este Parque Torres Molina	13) Villa Roma IV Etapa (Camilo Ortega)	
6) Anexo Torres Molina (Camilo Ortega)	14) Este de Villa Roma IV Etapa	
7) Anexo Lomas de Buenos Aires	15) Área Comunal Sierra Maestra	
8) Lomas de Buenos Aires	16) La Tomatera	
<b>Definición sucinta de la zona</b>		
Zona de asentamientos en periferia de la ciudad en sector de nuevos desarrollos para usos residenciales y comerciales. Localizado en terrenos con topografía máxima con pendientes que se aproximan a la Cota 360, con topografía accidentada hacia el sur. Presenta riesgos físicos por fallas sísmicas El Estadio, Los Bancos y San Judas; por Cauces Nejapa, Pochocuape y El Arroyo; y un 75% por derecho de vía de Pista de Circunvalación, Alterna Carretera Sur y Ave. El Guerrillero. Posee afectación por Electroductos y Micropresas El Paraíso, Los Ladinos, Sierra Maestra Norte y Sierra Maestra Sur.		
<b>Descripción de la zona</b>		
Aspecto	Problemas Principales	
I. Vías	Vías de acceso principales asfaltadas, los trazos viales de los asentamientos son de tierra e irregulares. Existe comunicación vial entre ellos, pero poca conectividad con las pistas y calles principales debido a la topografía accidentada.	
Drenaje Pluvial	Red de drenaje pluvial dificultoso debido a altas pendientes.	
Agua Potable	El 40% tiene conexión legal; el resto se encuentra conectado de forma temporal o ilegal.	
Drenaje Sanitario	Inexistente; el 100% carece de este servicio y realiza las evacuaciones de aguas grises sobre las calles y letrinas.	
Electricidad	El 80% tiene conexión legal, el resto se encuentra ilegal.	
II. Legalidad de la Posesión	El 60% de los asentamientos está en trámites ante la OOT; el resto es ilegal. Ocupación gradual y espontánea 70%, y 30% adquirido a través de compra de terreno	
Manzaneo y loteo adecuados	Están parcialmente definido; en el 40% cumple con las normas urbanísticas mínimas. El 60% está desordenado con lotes "sub-estándar.	
III. Reservas de áreas para vías	No hay áreas de reservas.	
Reservas de áreas para equipamiento	No hay áreas de reservas.	
IV. Otras consideraciones	Estos terrenos poseen una topografía accidentada. Es zona periférica de la ciudad.	
<b>Obras programadas por entidades</b>		
Obras menores a nivel distrital para recuperación de márgenes de cauces y tratamiento de zonas afectadas por inundación en zonas escarpadas.		
Área requerida : 34,75 Ha		



### Criterios

1. Alto riesgo ambiental por proximidad de cauces sin revestir que provocan inundaciones.
2. Población vulnerable por afectaciones naturales y físicas de fallas sísmicas, cauces y cables de alta tensión.
3. Restricciones para el asentamiento humano por manto acuifero y área de restricción área de Aeropuerto.
4. Continuidad de intervenciones distritales con mejoras de drenaje pluvial y vialidad.
5. Parcial e incompleta cobertura de la legalización.
6. Dificil conectividad y accesibilidad con trama urbana de la ciudad por discontinuidad y estrechez de vías en barrios precarios.
7. Próxima a zonas habitacionales para población de clase media.
8. Dinamismo económico vinculado a mercados de venta al por mayor.

### Acciones requeridas para la intervención

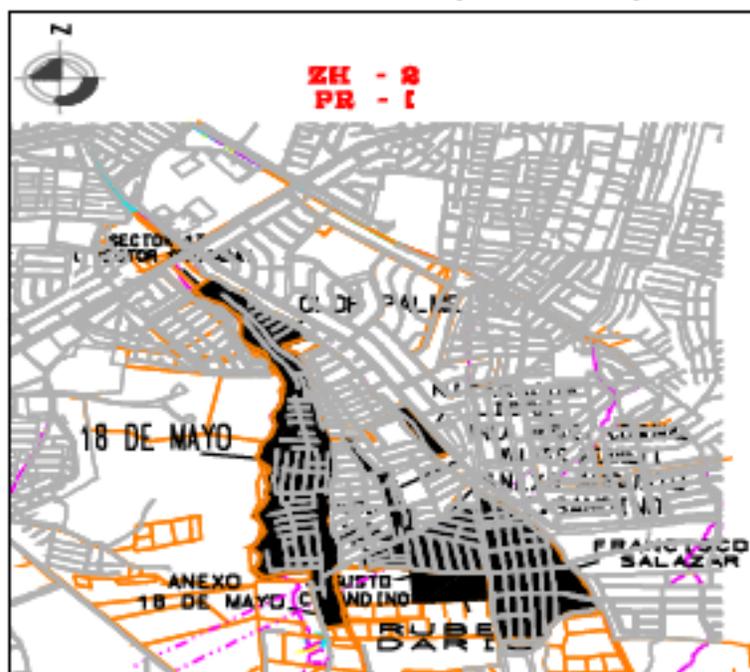
1. Reordenamiento total de lotes en asentamientos espontáneos.
2. Realización de revestimiento y mejoramiento de calles dentro de los asentamientos.
3. Completamiento de servicios básicos de agua potable, electricidad, drenaje sanitario y pluvial en asentamientos espontáneos.
4. Tratamiento adecuado de las calles, callejones y andenes peatonales.
5. Recuperación de derechos de vías de pistas proyectadas y cauces conforme normas técnicas para garantizar márgenes de seguridad a pobladores cercanos.

6. Obtención de áreas comunales y verdes para equipamientos comunitario y de recreación.
7. Reubicación de 1.594 lotes afectados por fallas sísmicas, cauce, pistas, electroductos y micropresas, en asentamientos:

Milagro de Dios, Vistas al Xolotlán, Sur de Villa Venezuela, 25 de Febrero, Villa Canadá, Ana María, Los Angeles.

<b>Ficha de identificación de zona homogénea</b>	
Delegación territorial 5	
Denominación o número: zona homogénea 01	
# de lotes involucrados: 3 482 lotes	
# total de familias: 3 482 familias	
# de población total: 21 643 habitantes	
Total de asentamientos de la zona: 11 asentamientos espontáneos y 2 urbanizaciones progresivas = 13 barrios.	
<b>Asentamientos que comprende</b>	
1) Los Angeles Sur	8) Omar Torrijos
2) Sur de Villa Venezuela)	9) Vistas al Xolotlán
3) Sur Eduardo Contreras	10) Villa Canadá
4) El Bosque Norte	11) 25 de Febrero
5) Milagro de Dios	12) Ana María
6) 14 de Mayo	13) UP. Villa Libertad
7) UP. Manolo Morales	
<b>Definición sucinta de la zona</b>	
Zona de borde agrícola, situada en límite Distrital que comparte asentamientos a ambos lados. Afectada por Cauce Las Américas. Presenta restricción por manto acuífero del Distrito 6. Predomina la carencia de áreas verdes y comunales. Se encuentra afectada por Área de Restricción Aérea (ARA). La trama urbana comprende un manzaneado bien definidos, con lotes de tamaño sub-standard. El esquema vial no está bien definido (no cumplen con derecho de vía mínimo) y se encuentra afectada por la prolongación y Proyección de Pistas: Buenos Aires y Rural de Circunvalación.	
<b>Descripción de la zona</b>	
Aspecto	Problemas Principales
I. Vías	Calles de tierra en mal estado. No cumplen con derecho de vía. Problemas de accesibilidad
Drenaje pluvial	Inexistente. Mala condición física de los cauces.
Agua potable	Provisional, se abastece fundamentalmente a través de puestos públicos.
Drenaje sanitario	Inexistente. Contaminación a manto acuífero por letrinas y alta densificación de lotes.
Electricidad	Provisional 80% y legal en un 20%.
II. Legalidad de la posesión	legales. Áreas afectadas por Reforma Agraria, que fueron lotificados de forma ilegal.
Manzaneado y loteo adecuados	No cumple con normas urbanísticas de lotes sub-mínimos en algunos asentamientos espontáneos.
III. Reservas de áreas para vías	No hay áreas de reservas.
Reservas de áreas para equipamiento	No hay áreas de reserva Totalmente ocupado por vivienda.
IV. Otras consideraciones	Lotes ubicados al norte son afectados por Pista Rural de Circunvalación.
<b>Obras programadas por entidades</b>	
Parcialmente energía eléctrica en el sector norte del Milagro de Dios y Vistas al Xolotlán.	
Área requerida : 54,42 Ha	

**DISTRITO 5  
ZONA HOMOGÉNEA N° 2 (PRIORIDAD 1)**



### Criterios

1. Continuidad de acciones iniciadas por el PRU en barrio 18 de Mayo.
2. Alto riesgo ambiental por proximidad de cauces sin revestir y pendientes escarpadas que provocan inundaciones.
3. Vulnerabilidad de la población por afectaciones naturales y físicas de fallas sísmicas, cauces, cables de alta tensión y proyecciones de pistas.
4. Continuidad de intervenciones distritales con mejoras de drenaje pluvial y vialidad.
5. Parcial e incompleta cobertura de la legalización.
6. Parcial y baja conectividad y accesibilidad con resto de la ciudad, principalmente en áreas de urbanizaciones progresivas ya cuenta con conexiones al transporte público.
7. Cobertura parcial e incompleta de servicios básicos de infraestructura y equipamiento.
8. Próxima a dinamismo económico por la presencia del Mercado Roberto Huembes.

### Acciones requeridas para la intervención

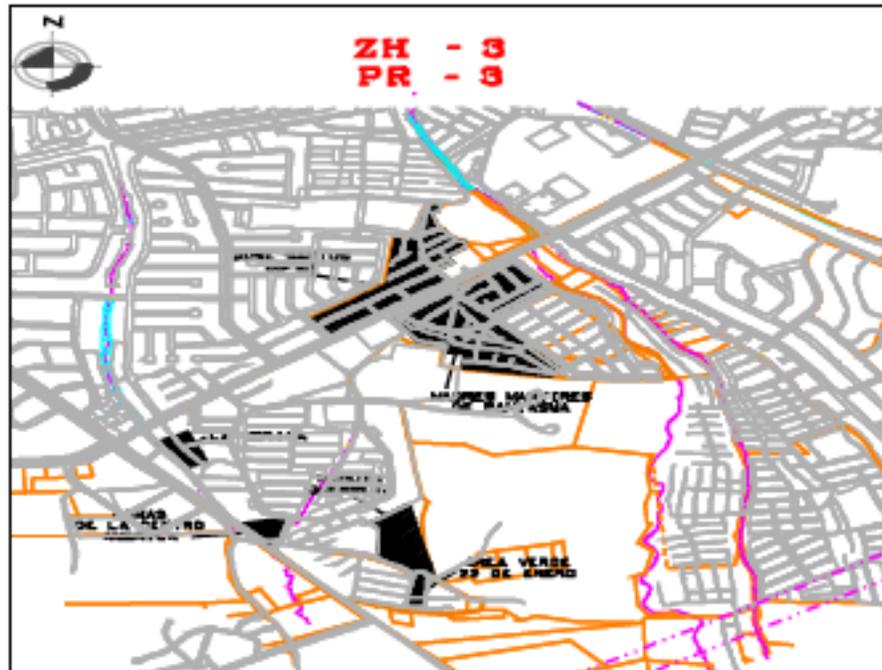
1. Reordenamiento total de lotes en asentamientos espontáneos.
2. Realización de revestimiento y mejoramiento de calles, callejones y andenes dentro de los asentamientos.
3. Dotación y completamiento de servicios básicos de agua potable, electricidad, drenaje sanitario y pluvial en asentamientos espontáneos.
4. Recuperación de derechos de vías de pistas proyectadas y cauces.
5. Recuperación de áreas comunales y verdes para equipamientos comunitario y de recreación.

6. Reubicación de viviendas que se encuentran a la orilla del cauce y cercanas a micropresas pluviales que representan altos riesgos por inundación.
7. Tratamiento de vías en asentamientos espontáneos con obras de ingeniería para mejorar el drenaje pluvial y recuperar derechos de vías de cauces.
8. Reubicación de 1.083 lotes correspondientes a afectación de Falla sísmica, cauce, pistas, electroductos y micropresas, en asentamientos espontáneos como son:  
18 de Mayo, Sector 17, Olor Palme, Augusto César Sandino, Rubén Darío, Anexo a UP Augusto César Sandino, La Finquita, Anexo 18 de Mayo, Nicaragua Libre y Walter Ferrety.

#### Ficha de identificación de zona homogénea

Delegación territorial 5		
Denominación o número: zona homogénea 02		
# de lotes involucrados: 4 160 lotes		
# total de familias: 4 160 familias		
# de población total: 25 379 habitantes		
Total de asentamientos de la zona: 12 asentamientos espontáneos y 1 urbanización progresiva = 13 barrios.		
<b>Asentamientos que comprende</b>		
1) Francisco Salazar	5) UP Walter Ferrety I y II	Olor Palme
2) Augusto César Sandino	6) Nicaragua Libre	10) La Finquita
3) 12 de Octubre	7) 18 de Mayo	11) Anexo 18 de Mayo
4) Área Verde UP Walter Ferrety I y II	8) Sector 17	12) Ruben Darío
<b>Definición sucinta de la zona</b>		
Sector urbano de reciente conformación. Presenta afectación por micropresa de drenaje pluvial Las Colinas. Posee una topografía accidentada e irregular. Está afectada por proyección de la Pista Jean Paul Genie y derecho de vía de la Pista Rural de Circunvalación y la prolongación de la Pista Jean Paul Genie. Presenta limitaciones y riesgos ambientales por inundación al estar atravesado por tres cauces, en los sectores este y oeste donde aglutina los problemas más serios. La trama urbana está caracterizada por un manzaneo parcialmente definido en un 60%, lotes con medidas Standard en un 60% de la trama urbana y un 40% está en condiciones sub-estándar. El esquema vial está definido parcialmente (UP, Walter Ferrety y Francisco Salazar); el acceso es difícil. Presenta dificultades con respecto a las conexiones con el esquema vial metropolitano y articulación con vías del resto de la ciudad. Presenta falla color rojo en Sector 17 y La Finquita. Posee una carencia de Servicios Básicos. Y aguda problemática de violencia urbana e inseguridad ciudadana.		
<b>Descripción de la zona</b>		
Aspecto	Problemas principales	
I. Vías	Calles de tierra en su totalidad. Cumplen parcialmente con normas técnicas. No hay esquema vial interno.	
Drenaje pluvial	No existe. Influyen en deterioro constante de calles.	
Agua potable	Provisionalmente y puestos públicos. Fco. Salazar, con 80% de servicio legal.	
Drenaje sanitario	Walter Ferrety 80% legal, un 20% no tiene. El resto de los barrios no tiene.	
Electricidad	Fco. Salazar 100%, Augusto C. Sandino y W. Ferrety 80%, resto ilegal.	
II. Legalidad de la posesión	Tomas ilegales en áreas de reforma agraria y propiedad privada. Legal 70% e ilegales 30%. La ocupación ha sido realizada a través de tomas ilegales en áreas de reforma agraria y propiedades privadas. Incluye derecho de vía de pistas y cauce.	
Manzaneo y loteo adecuados	Esta parcialmente definido: W. Ferrety, Augusto C. Sandino y Fco. Salazar. En su mayoría los lotes cumplen con normas urbanísticas mínimas.	
III. Reservas de áreas para vías	Derecho de Pista Rural de Circunvalación actualmente ocupado, parcialmente derecho de vía de cauces.	
Reservas de áreas para equipamiento	No existen. Las áreas verdes y áreas comunales existentes están ocupadas.	
IV. Otras consideraciones	Solamente se puede entrar a la zona por los Repartos Schick y Las Colinas.	
<b>Obras programadas por entidades</b>		
Hay presencia de ONG: Plan Internacional en Sector Walter Ferrety y 18 de Mayo. Se encuentra en proceso de culminación las obras del Proyecto de Reordenamiento Urbano del Barrio 18 de Mayo, Primera Etapa, del PRU (Programa de Renovación Urbana). Asimismo, ENACAL (Empresa Nicaragüense de Acueductos y Alcantarillados) y UNION FENOSA estarán completando las redes de agua potable y energía eléctrica en dicho barrio.		
Área requerida: 27,70 Ha		

**DISTRITO 5**  
**ZONA HOMOGÉNEA N° 3 (PRIORIDAD 3)**



### Criterios

1. Mediano riesgo ambiental por cercanía de cauces sin revestir que provocan inundaciones.
2. Población medianamente vulnerable a afectaciones naturales y físicas de fallas sísmicas y cauces.
3. Continuidad de intervenciones distritales con mejoras de drenaje pluvial y vialidad.
4. Parcial e incompleta cobertura de la legalización.
5. Mediana conectividad y accesibilidad con trama urbana de la ciudad.
6. Próxima a zona de nuevos desarrollos habitacionales y comerciales.
7. Vinculación a ejecución de megaproyectos de ampliación y apertura de pistas (Jean Paul Genie y Carretera a Masaya).
8. Dinamismo económico limitado a actividades de servicios domésticos en áreas residenciales de clase media próximas.

### Acciones requeridas para la intervención

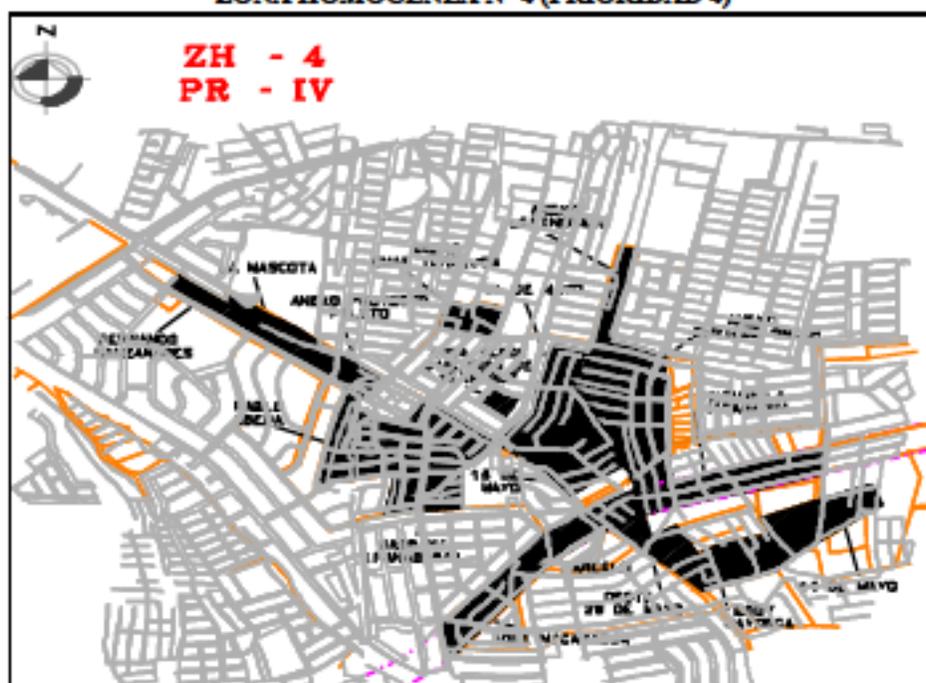
1. Reordenamiento parcial de lotes en asentamientos espontáneos.
2. Definir accesibilidad efectiva a los sectores que carecen de comunicación con el resto de la ciudad.
3. Realización de revestimiento y mejoramiento de calles dentro de los asentamientos.
4. Completamiento de servicios básicos de agua potable, electricidad, drenaje sanitario y pluvial en asentamientos espontáneos.
5. Recuperación de áreas comunales y verdes para equipamientos comunitario y de recreación.

6. Reubicación de viviendas que se encuentran a la orilla del cauce y micropresas pluviales que representan altos riesgos por inundación.
7. Completamiento de derechos de vías a proyectar, buscando la menor afectación posible a viviendas precarias y populares.
8. Reubicación de 382 lotes correspondientes a afectación de falla sísmica, cauce y pistas, electroductos y micropresas, en asentamientos espontáneos como:  
UP. 22 de Enero, Piquín Guerrero, José Santos López, Madres Mártires de Pastasma.

#### Ficha de identificación de zona homogénea

Delegación territorial 5		
Denominación o número: zona homogénea 03		
# de lotes involucrados: 2 861 lotes		
# total de familias: 2 861 familias		
# de población total: 18 500 habitantes		
Total de asentamientos de la zona: 7 asentamientos espontáneos y 2 urbanizaciones progresivas, 1 barrio popular = 10 barrios.		
<b>Asentamientos que comprende</b>		
1) UP. 22 de enero	5) José Santos López	9) Área Verde UP
2) Área Verde 22 de Enero	6) Madres Mártires de Pastasma	10) Grenada
3) Piquén Guerrero	7) UP. Grenada	11) Colonia Centroamérica
4) Lomas de la Centroamérica	8) La Morita	
<b>Definición sucinta de la zona</b>		
Sector con nivel medio de consolidación vinculados a dinámica Colonia Centroamérica y Carretera a Masaya. Afectado por falla sísmica Roja sobre la Colonia Centroamérica; por dos cauces que atraviesan la Colonia Centroamérica La Morita y UP. Grenada. Asimismo, se encuentra afectada por la ampliación de Pista Sub-Urbana como derecho de vía proyectado, y la Pista Jean Paul Genie. El esquema vial del sector no está definido en un 55%, correspondiendo a la Colonia Centroamérica y el barrio Grenada. El restante 45% está aún indefinido y es bastante irregular e inaccesible por la topografía. La accesibilidad del sector es limitada con respecto al área urbanizada convencional. Los lotes presentan medidas sub-estándar, estando apenas un 30% en cumplimiento con norma Standard. La infraestructura básica de servicios presenta una cobertura media y escaso equipamiento comunitario y recreativo.		
<b>Descripción de la zona</b>		
Aspecto	Problemas principales	
I. Vías	Accesibilidad limitada sobre ejes Carretera a Masaya y Pista Sub-Urbana. Las calles en un 60% son de tierra en regular estado y 40% en buen estado.	
Drenaje pluvial	Existe afectación por inundación en la Morita, Pantanal/Grenada solo existe drenaje pluvial en la Colonia Centro América.	
Agua potable	Existe en un 80% de la zona. El restante 20% son conexiones dispersas en la zona.	
Drenaje sanitario	50% con servicio (Colonia Centroamérica, La Morita, Lomas de la Centro América). El restante 50% carece del servicio.	
Electricidad	El 90% cuenta con el servicio. El 10% está pendiente de formalización.	
II. Legalidad de la posesión	El 90% está legalizado. Un 10% está pendiente o en trámites de titulación. Tomas espontáneas en (Pantasma, Grenada, José Santos López, La Morita, 22 de Enero y Lomas de la Centro América). Resultado de venta de terrenos por Cooperativa de Reforma Agraria en sector Piquín Guerrero.	
Manzaneo y loteo adecuados	40% definido y 60% con tendencia a estudio de reordenamiento.	
III. Reservas de áreas para vías	No existe.	
Reservas de áreas para equipamiento	Existe en un 70% de la Zona: en el Sector de los barrios Madres Mártires de Pantasma y José Santos López.	
IV. Otras consideraciones	Solución al drenaje pluvial en las afectaciones generadas por La Morita al Bo. Pantasma y Grenada (Sector Sur).	
<b>Obras programadas por entidades:</b>		
ENACAL (Empresa Nicaragüense de Acueductos y Alcantarillados) está programando obras de ampliación en el Alcantarillado Sanitario y Agua Potable en barrios cercanos a la Colonia Centroamérica. Presencia de ONG (Organismos No Gubernamentales): Plan Internacional con proyectos de vivienda.		
Área requerida: 8,80 Ha		

**DISTRITO 5.**  
**ZONA HOMOGÉNEA N° 4 (PRIORIDAD 4)**



### Criterios

1. Mediano riesgo ambiental por cercanía de cauces sin revestir que provocan inundaciones.
2. Población medianamente vulnerable a afectaciones naturales y físicas de fallas sísmicas y cauces.
3. Continuidad de intervenciones distritales con mejoras de drenaje pluvial y vialidad.
4. Nula cobertura de la legalización por afectaciones severas de pistas proyectadas.
5. Dificultosa conectividad y accesibilidad con trama urbana de la ciudad.
6. Vinculación a ejecución de megaproyectos de ampliación y apertura de pistas (Pista Alternativa Carretera a Masaya y Carretera a Masaya).
7. Dinamismo económico vinculado a Mercado Roberto Huembes próximo.

### Acciones requeridas para la intervención

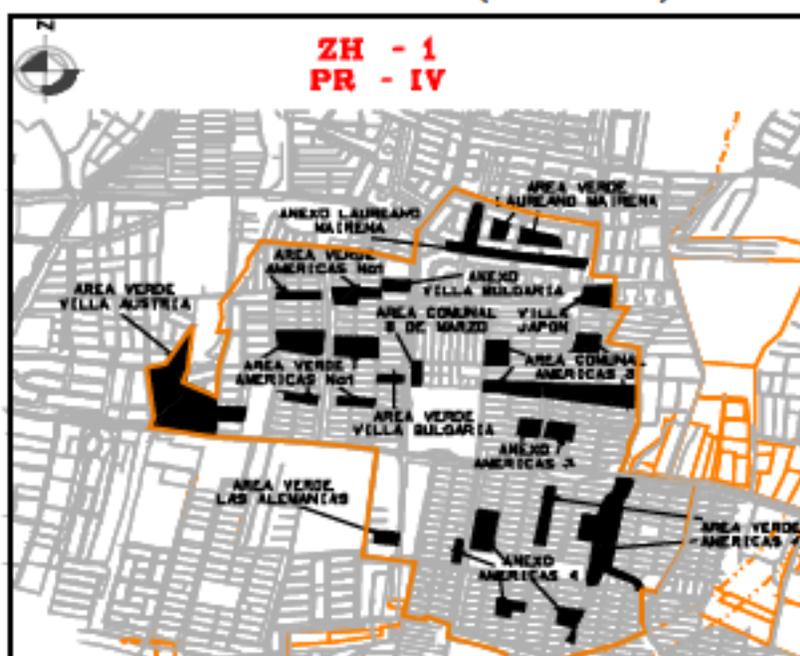
1. Reordenamiento parcial de lotes en asentamientos espontáneos.
2. Definición de accesibilidad efectiva a los sectores que carecen de comunicación con el resto de la ciudad.
3. Definición de vialidad y accesibilidad a nuevos sectores urbanos próximos.
4. Realización de revestimiento y mejoramiento de calles dentro de los asentamientos.
5. Completamiento de servicios básicos de agua potable, electricidad, drenaje sanitario y pluvial en asentamientos espontáneos.
6. Recuperación de áreas comunales y verdes para equipamientos comunitario y de recreación.

7. Recuperación de derechos de vía de pistas proyectadas. Incluye derechos de vía de cauces.
8. Reubicación de viviendas que se encuentran a orillas de cauces y micropresas pluviales que representan altos riesgos por inundación.
9. Reubicación total de 1.105 lotes correspondientes a afectación de falla sísmica, cauce y pistas, y electroductos, en asentamientos espontáneos como:  
Hasbani, Fernando Manzanares, La Mascota, Anexo Omar Torrijos, 11 de Mayo, 13 de Mayo, Anexo Smith, Ciudadela, Nicaragua, Aquí Nicaragua, 18 de Agosto, Oeste UP. 28 de Mayo.

#### Ficha de identificación de zona homogénea

<b>Delegación territorial 5</b>	
Denominación o número: zona homogénea 04	
# de lotes involucrados: 2 887 lotes	
# total de familias: 2 887 familias	
# de población total: 18 912 habitantes	
Total de asentamientos de la zona: 17 asentamientos espontáneos, 4 urbanizaciones progresivas, 2 barrios populares = 23 barrios.	
<b>Asentamientos que comprende</b>	
Hasbani, Pablo Ubeda, Proyecto Piloto, Fernando Manzanares, Anexo Proyecto Piloto, La Mascota, Área Verde Jardines de Veracruz, Colonia 14 de Septiembre, Anexo Omar Torrijos, 11 de Mayo, 13 de Mayo, Anexo Smith, Ciudadela, Nicaragua, Aquí Nicaragua, UP. 28 de Mayo, Eddy Mayorga II Etapa, Germán Pomares, 18 de Agosto, Barceló, UP. Leningrado, Anexo Leningrado, UP. Georgino Andrade, Oeste UP. 28 de Mayo.	
<b>Definición sucinta de la zona</b>	
Presencia de falla sísmica roja en Sector Norte de Jardines de Veracruz, y Sector Este, en asentamiento espontáneo 11 de Mayo. Presenta afectación por derecho de vía proyectado de Carretera Alterna a Masaya en sectores 11 de Mayo, Hasbani y Anexo Germán Pomares; y por cauce en Sector Este del 11 de Mayo, Hasbani y Anexo Germán Pomares/cauce Proyecto Piloto. Posee afectación por derecho de vía de Pista Rural de Circunvalación en los barrios Ciudadela Nicaragua y Aquí Nicaragua. El esquema vial se caracteriza en un 30% definido y el 70% restante requiere definición aprovechando la proximidad de los sectores urbanos convencionales existente. La accesibilidad no es bien definida en aproximadamente el 70% de la zona y presenta lotes con medida sub-estándar en los barrios Anexo Germán Pomares, 11 de Mayo, 13 de Mayo, Eddy Mayorga.	
<b>Descripción de la zona</b>	
<b>Aspecto</b>	<b>Problemas principales</b>
I. Vías	Afectación por Derecho de Vía de Pista Rural Circunvalación y Carretera Alterna a Masaya. Afectación por dos cauces en sector residencial del Conchita Palacios y Proyecto Piloto. Está pendiente de definir 70%, el 30% ya está definido.
Drenaje pluvial	No existe en un 70% del área, solamente en las áreas urbanizadas.
Agua potable	Existe legalmente en un 45%; el 55% es ilegal y comprende: Ciudadela Nicaragua, Aquí Nicaragua, Eddy Mayorga, Anexo Germán Pomares.
Drenaje sanitario	Existe en un 40% del total, el 60% no existe. Abarca Ciudadela Nicaragua, Aquí Nicaragua, Eddy Mayorga, 28 de Mayo y Germán Pomares).
Electricidad	Es ilegal en un 60% del Sector, el 40% legal comprende a áreas urbanizadas.
II. Legalidad de la posesión	Legal en un 50% (sectores titulados por la Oficina de Ordenamiento Territorial (OOT), Oficina de Titulación Urbana (OTU); está ilegal en un 50%, cuya ocupación fue realizada a través de tomas ilegales e invasiones que formaron posteriormente los actuales Asentamientos Espontáneos), tales como Hasbani y Pablo Ubeda. Otras tomas espontáneas se efectuaron de forma progresiva.
Manzanas y loteo adecuados	Se cumple en un 40% en sectores urbanizados (Omar Torrijos, Colonia 14 de Septiembre, Urbanización 28 de Mayo y Pablo Ubeda).
III. Reservas de áreas para vías	Invasadas (Derecho de Vía de Pista Rural: Aquí Nicaragua, Ciudadela Nicaragua) (Derecho de Vía Carretera Alterna a Masaya, 11 y 13 de Mayo, Anexo Germán Pomares).
Reservas de áreas para equipamiento	No existen. Solamente en las áreas desarrolladas.
IV. Otras consideraciones	Aprovechar infraestructura existente en áreas desarrolladas para proyectos en nuevos sectores. Definir vialidad y accesibilidad entre los sectores.
<b>Obras programadas por entidades</b>	
ENEL (Empresa Nicaragüense de Electricidad), ENACAL (Empresa Nicaragüense de Acueductos y Alcantarillados), ONC (Organismos No Gubernamentales) (HABITAR), ALMA (Alcaldía de Managua).	
Área requerida: 29,88 Ha	

**DISTRITO 6**  
**ZONA HOMOGÉNEA N° 1 (PRIORIDAD 4)**



### Criterios

1. Mediano riesgo ambiental por cercanía de cauces sin revestir que provocan inundaciones.
2. Población medianamente vulnerable a afectaciones naturales y físicas de fallas sísmicas y cauces.
3. Nula cobertura de la legalización por afectaciones severas de pistas proyectadas.
4. Dificultosa conectividad y accesibilidad con trama urbana de la ciudad.
5. Vinculación a ejecución de megaproyectos de ampliación y apertura de pistas (Pista Alternativa Carretera a Masaya y Carretera a Masaya).
6. Dinamismo económico vinculado a Mercado Iván Montenegro próximo.

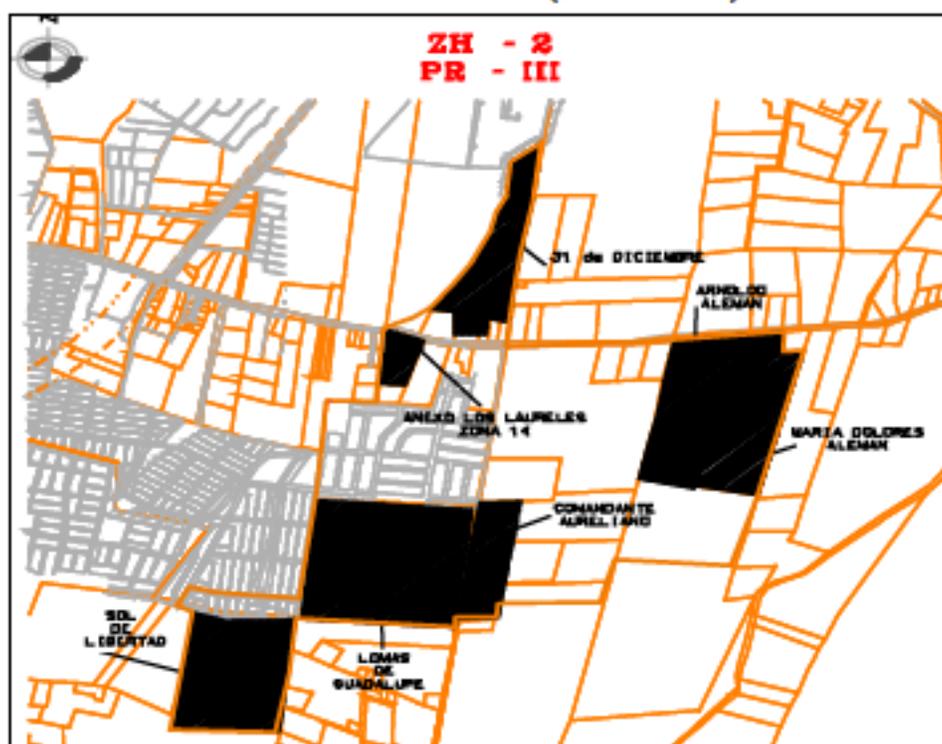
### Acciones requeridas para la intervención

1. Reordenamiento parcial de lotes en asentamientos espontáneos.
2. Recuperación de derechos de vías de pistas proyectadas.
3. Realización de revestimiento y mejoramiento de calles dentro de los asentamientos.
4. Completamiento de servicios básicos de agua potable, electricidad, drenaje sanitario y pluvial en asentamientos espontáneos.
5. Recuperación de áreas comunales y verdes para equipamientos comunitario y de recreación.
6. Reubicación total de 1.838 lotes correspondientes a afectación de falla sísmica, cauce y pistas, y electroductos, en asentamientos espontáneos, tales como:

Área Verde Villa Austria, Área Verde América N° 1, Anexo Villa Bulgaria, Área Verde Villa Bulgaria, 8 de Marzo, Américas 4, Área Verde Laureano Mairena, Área Verde Américas N° 4.

<b>Ficha de identificación de zona homogénea</b>		
Delegación territorial 6		
Denominación o número: zona homogénea 01		
# de lotes involucrados: 8 879 lotes		
# total de familias: 8 879 familias		
# de población total: 55 768 habitantes		
Total de asentamientos de la zona: 13 asentamientos espontáneos, 6 urbanizaciones progresivas, 5 barrios populares = 24 barrios.		
<b>Asentamientos que comprende</b>		
UP. Villa Austria	Área Comunal 8 de Marzo	UP. Villa Japón
Area Verde Villa Austria	Pacto Andino	Américas No. 4
Américas No. 1	UP. Américas No. 3	Area Verde Alemania
Área Verde América No1	Area Verde y Comunal Américas 3	UP. Las Alemanias
UP. Villa Bulgaria	UP. Laureano Mairena	El Bosque Norte
Anexo Villa Bulgaria	9 de Junio	Anexo Américas No. 4
, Area Verde Villa Bulgaria	Area Verde Laureano Mairena	Anexo Américas No. 3
8 de Marzo	Anexo Laureano Mairena	Area Verde Américas No. 4
<b>Definición sucinta de la zona</b>		
Zona con afectación por falla roja; presencia de manto acuífero y riesgos ambientales por la presencia de Cauce (Villa Venezuela). Presenta afectación por Pista Camino Solo en un 30% de los lotes del sector		
<b>Descripción de la zona</b>		
Aspecto	Problemas Principales	
I. Vías	Tiene 90% sus calles y pistas principales revestidas.	
Drenaje pluvial	Existe buen drenaje pluvial (65%).	
Agua potable	El 95 % de la población tiene servicio legal.	
Drenaje sanitario	Existe drenaje sanitario en un 80%.	
Electricidad	Un 80% posee electricidad de manera legal, el resto de manera temporal (ilegal).	
II. Legalidad de la posesión	Un 90% de la población tienen documentos legales como escrituras y 10% esta en proceso ante la Oficina de Titulación Urbana (OTU). La forma de ocupación ha sido a través de compra -venta con el MINVAH (Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos) y adjudicaciones que realizó la Alcaldía de Managua, tomas legales.	
Manzaneo y loteo adecuados	Tiene la misma trama de las colonias.	
III. Reservas de áreas para vías	Existe área para ampliar la Pista Sabanagrande. En el resto del sector o zona es inexistente.	
Reservas de áreas para equipamiento	No hay disponibles.	
IV. Otras consideraciones		
<b>Obras programadas por entidades</b>		
Ninguna.		
Área requerida: 38,60 Ha		

**DISTRITO 6**  
**ZONA HOMOGÉNEA N° 2 (PRIORIDAD 3)**



### Criterios

1. Alto riesgo ambiental por cercanía de cauces sin revestir que provocan inundaciones.
2. Vulnerabilidad de la población a afectaciones naturales y físicas de fallas sísmicas y cauces.
3. Nula cobertura de la legalización por afectaciones severas de pistas proyectadas.
4. Dificultosa conectividad y accesibilidad con trama urbana de la ciudad.
5. Vinculación a ejecución de megaproyectos de ampliación y apertura de pistas (Pista Rural de Circunvalación, Carretera Norte y Pista Las Américas).
6. Dinamismo económico vinculado a Mercado Iván Montenegro próximo.

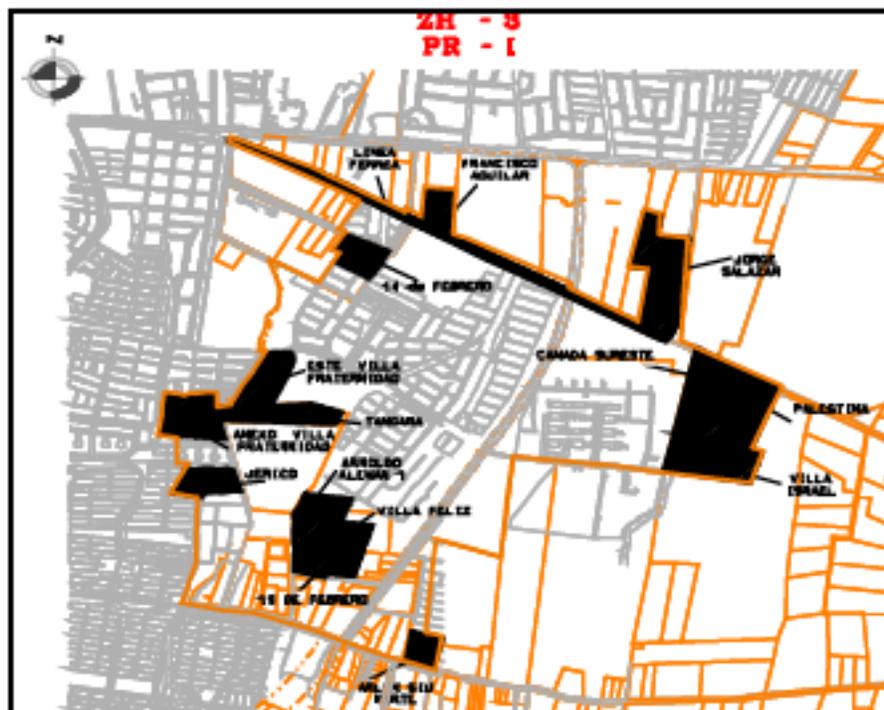
### Acciones requeridas para la intervención

1. Reordenamiento parcial de lotes en asentamientos espontáneos.
2. Definir vialidad y accesibilidad en asentamientos espontáneos.
3. Recuperación de derechos de vías de pistas proyectadas.
4. Realización de revestimiento y mejoramiento de calles dentro de los asentamientos.
5. Integrar vialidad, con la trama urbana y la introducción de servicios básicos existentes en el área para desarrollar otros sectores.
6. Completamiento de servicios básicos de agua potable, electricidad, drenaje sanitario y pluvial en asentamientos espontáneos.

7. Recuperación de áreas comunales y verdes para equipamientos comunitario y de recreación.
8. Reubicación de 2.382 lotes afectados totalmente por afectación de Falla Sísmica, Cauce y Pistas y Electroductos, en asentamientos espontáneos, tales como:  
Sol de Libertad, 31 de Diciembre, Arnoldo Alemán, María Dolores Alemán, Comandante Aureliano, Los Laureles (Sector Sur), Lomas de Guadalupe, Anexo los Laureles (Zona 14).

<b>Ficha de identificación de zona homogénea</b>		
Delegación territorial 6		
Denominación o número: zona homogénea 02		
# de lotes involucrados: 4 886 lotes		
# total de familias: 4 886 familias		
# de población total: 30 077 habitantes		
Total de asentamientos de la zona: 7 asentamientos espontáneos, 2 barrios populares = 9 barrios.		
<b>Asentamientos que comprende</b>		
1) Sol de Libertad	4) Villa Libertad (popular)	7) Los Laureles (Sector Sur)
2) Arnoldo Alemán	5) María Dolores Alemán	8) Lomas de Guadalupe
3) 31 de Diciembre	6) Comandante Aureliano	9) Anexo Los Laureles (Zona 14)
<b>Definición sucinta de la zona</b>		
Zona afectada por Manto Acuífero de la ciudad, Área de Restricción Aérea (ARA) y por fallas sísmica roja, en sectores este y oeste de la Zona Homogénea. Presenta afectación por Derecho de Vía de Pista Libertad (Sol de Libertad, Lomas de Guadalupe, Arnoldo Alemán) y Pista Los Laureles, Ejemplo: Lomas de Guadalupe y Comandante Aureliano. El esquema Vial no está bien definido en el 95% de la trama urbana del sector. Los lotes presentan tamaños sub-estándar en aproximadamente el 80% del sector.		
<b>Descripción de la zona</b>		
Aspecto	Problemas Principales	
I. Vías	Calles de tierra en mal estado (90%). Presenta problemas de accesibilidad. No cumplen con Derecho de Vía conforme normas técnicas.	
Drenaje pluvial	No existe. Generan daños considerables a las vías.	
Agua potable	Ilegal en un 70%. Existe en sectores inmediatos a áreas urbanizadas (10%).	
Drenaje sanitario	No existe en ningún sector de la zona. Predomina el uso de letrinas en un 95% del sector.	
Electricidad	Ilegal en un 75%. Legal en un 25% (Villa Libertad, Lomas de Guadalupe).	
II. Legalidad de la posesión	Tomas ilegales (25%) (Anexo Villa Libertad), legales (Villa Libertad) 20%. Áreas de Cooperativas de Reforma Agraria (Lomas de Guadalupe, Arnoldo Alemán, María Dolores Alemán) (55%). Existen barrios en estado legal: Villa Libertad, Los Laureles (Sector Sur), Sol de Libertad, con escrituras de propiedad. La forma de ocupación y adquisición del suelo fue a través de venta o adjudicación de terrenos por dueños de Cooperativas de Reforma Agraria o Movimientos Comunales, en asentamientos Lomas de Guadalupe, Comandante Aureliano, Arnoldo Alemán, María Dolores Alemán.	
Manzaneo y loteo adecuados	No definidos en un (70%); lotes pequeños. Adecuados (30%) Villa Libertad, Lomas de Guadalupe.	
III. Reservas de áreas para vías	No existe, se encuentran invadidas por viviendas.	
Reservas de áreas para equipamiento	No existen, deben ser generadas por reordenamiento. Algunos lotes baldíos de forma aislada.	
IV. Otras consideraciones	Lotes ubicados en Derechos de Vía de pistas proyectadas. Ubicación del 100% de la Zona en área del Manto Acuífero.	
<b>Obras programadas por entidades</b>		
ENACAL (Empresa Nicaragüense de Acueductos y Alcantarillado) con la ampliación de la red de Agua Potable y Drenaje Sanitario. UNION FENOSA tiene programado ampliar la red de electricidad en Lomas de Guadalupe.		
Área requerida: 132,48 Ha		

**DISTRITO 6**  
**ZONA HOMOGÉNEA N° 3 (PRIORIDAD 1)**



### Criterios

1. Alto riesgo ambiental por cercanía de cauces sin revestir que provocan inundaciones.
2. Vulnerabilidad de la población a afectaciones naturales y físicas de fallas sísmicas y cauces.
3. Nula cobertura de la legalización por afectaciones severas de pistas proyectadas y terrenos en propiedad privada.
4. Dificultosa conectividad y accesibilidad con trama urbana de la ciudad.
5. Vinculación a ejecución de megaproyectos de ampliación y apertura de pistas (Pista Rural de Circunvalación, Carretera Norte y Pista Las Américas).
6. Alta inseguridad ciudadana.
7. Dinamismo económico vinculado a mercado mayorero e industrias de Carretera Norte.

### Acciones requeridas para la intervención

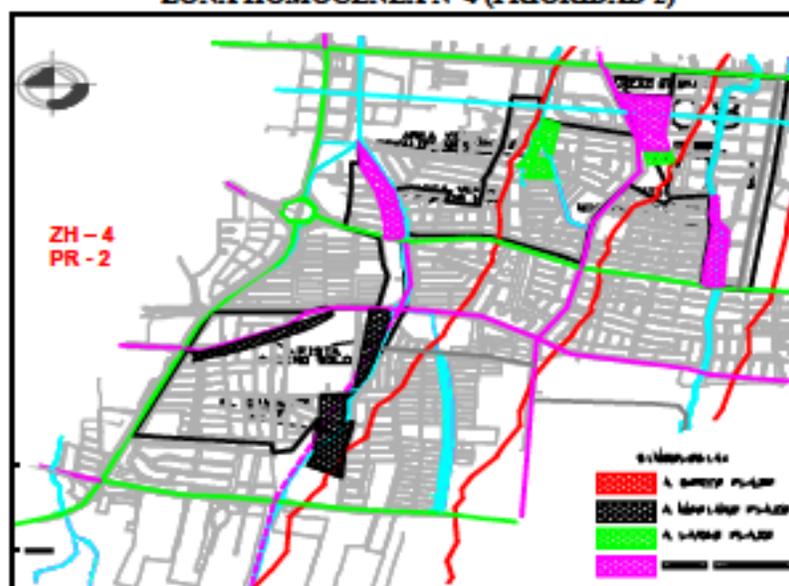
1. Reordenamiento parcial de lotes en asentamientos espontáneos.
2. Definición de loteo para recuperar áreas para equipamiento.
3. Definición de vialidad y accesibilidad en asentamientos espontáneos.
4. Recuperación de los derechos de vía invadidos en la Proyección de las Pistas.
5. Realización de revestimiento y mejoramiento de calles dentro de los asentamientos.
6. Introducción de servicios básicos de agua potable, electricidad, drenaje sanitario y pluvial en asentamientos espontáneos.

7. Recuperación de áreas comunales y verdes para equipamientos comunitario y de recreación.
8. Reubicación de Viviendas afectadas por cauces en barrios Villa Reconciliación y 31 de Diciembre.
9. Reubicación de 1.087 lotes afectados totalmente por falla sísmica, cauces, pistas y electroductos, en asentamientos espontáneos, tales como:

Palestina, Canadá Sureste, Jorge Salazar, Línea Férrea, Francisco Aguilar, 14 de Febrero, Villa Feliz, 19 de Febrero, Este de Villa Fraternidad, Tangará, Jericó, Arlen Siú norte y Villa Israel.

<b>Ficha de identificación de zona homogénea</b>		
Delegación territorial 6		
Denominación o número: zona homogénea 03		
# de lotes involucrados: 5 631 lotes		
# total de familias: 5 631 familias		
# de población total: 34 696 habitantes		
Total de asentamientos de la zona: 15 asentamientos espontáneos, 4 urbanizaciones progresivas, 1 barrio popular = 19 barrios.		
<b>Asentamientos que comprende</b>		
1) Palestina	8) 14 de Febrero	15) Jericó
2) Canadá sureste	9) Arnoldo Alemán	16) Pop. Los López
3) Jorge Salazar	10) Villa Feliz	17) UP. 10 de Enero
4) UP. Concepción de María	11) 19 de Febrero	18) Arlen Siú Norte
5) UP Villa Reconciliación	12) Este de Villa Fraternidad	19) Villa Israel
6) Línea Férrea	13) Tanga	
7) Francisco Aguilar	14) UP. Anexo Villa Fraternidad	
<b>Definición sucinta de la zona</b>		
Zona afectada por Área de Restricción Aérea (ARA), por Manto Acuífero y falla sísmica roja. Presenta afectación por derecho de vía de la Pista Rural de Circunvalación en barrios Villa Reconciliación y Concepción María; Pista Sabanagrande en moteles, Restaurante El Madroño, bloquería. Está afectada por Cauces en sector de los barrios de Villa Reconciliación, Villa Israel, Palestina. El esquema vial no está definido en aproximadamente el 80% de la trama urbana del sector.		
<b>Descripción de la zona</b>		
Aspecto	Calles de tierra en mal estado 90%, no cumplen con regulaciones.	
I. Vías	Inexistente en un 100% del sector.	
Drenaje pluvial	Temporal en un 90% del sector.	
Agua potable	Inexistente en un 90%. Se usa la letrina en un 90% y pozos sépticos 10%.	
Drenaje sanitario	Ilegal. Legal en Villa Reconciliación, en aproximadamente el 70% de los lotes.	
Electricidad	Escriturados (Villa Reconciliación 80%, Concepción de María 70%. Es mayoritariamente legal, en Villa Reconciliación, 10 de Enero. Pendiente en Canadá Sureste, Palestina, Villa Israel, Jorge Salazar, Los Rieles, Tangará, Arnoldo Alemán, 14 de Febrero, Villa Feliz). La adquisición de terrenos fue realizada a través de lotificación por el dueño de la propiedad en Jericó.	
II. Legalidad de la posesión	Lotes pequeños (10x30 metros). La trama urbana se caracteriza por un manzaneado bien definidos, Villa Israel, J. Salazar y Canadá Sureste.	
Manzaneado y loteo adecuados	No existen. Están todas invadidas.	
III. Reservas de áreas para vías	No existe, algunos lotes baldíos pero no áreas específicas; éstas jamás se consideraron.	
Reservas de áreas para equipamiento	Afectación de la tubería madre de agua potable 36" (Concepción de María, Villa Reconciliación).	
IV. Otras consideraciones	Calles de Tierra en mal estado 90%, no cumplen con regulaciones.	
<b>Obras programadas por entidades</b>		
ENACAL (Empresa Nicaragüense de Acueductos y Alcantarillado): drenaje sanitario (Concepción de María).		
Área requerida: 30,44 Ha		

**DISTRITO 6**  
**ZONA HOMOGÉNEA N° 4 (PRIORIDAD 2)**



### Criteria

1. Alto riesgo ambiental por cercanía de cauces sin revestir que provocan inundaciones.
2. Vulnerabilidad de la población a afectaciones naturales y físicas de fallas sísmicas y cauces.
3. Mediana cobertura de la legalización, en urbanizaciones progresivas de los años 80.
4. Fácil conectividad y accesibilidad con trama urbana de la ciudad, pero difícil a lo interno de los barrios por mal estado físico de las vías.
5. Continuidad de acciones distritales y megaproyectos de Alcaldía que benefician los enlaces de infraestructura.
6. Dinamismo económico vinculado a zona industrial de Carretera Norte.

### Acciones requeridas para la intervención

1. Reordenamiento parcial de lotes en asentamientos espontáneos.
2. Definición de vialidad y accesibilidad en asentamientos espontáneos.
3. Realización de revestimiento y mejoramiento de calles dentro de los asentamientos.
4. Completamiento de servicios básicos de agua potable, electricidad, drenaje sanitario y pluvial en asentamientos espontáneos.
5. Recuperación de áreas comunales y verdes para equipamientos comunitario y de recreación.
6. Reubicación de 459 lotes afectados totalmente por falla sísmica, cauces, pistas y electroductos, en asentamientos espontáneos, tales como:  
Contiguo a Cauce Miguel Gutiérrez y Área Verde Oswaldo Manzanares, Tramo Pista Waspán Sur, Área Verde Carlos Marx, Anexo Waspán Sur, Contiguo Miguel Gutiérrez, Pista Camino Solo, El Chagüite.

<b>Ficha de identificación de zona homogénea</b>		
Delegación territorial 6		
Denominación o número: zona homogénea 04		
# de lotes involucrados: 3 583 lotes		
# total de familias: 3 583 familias		
# de población total: 21 169 habitantes		
Total de asentamientos de la zona: 7 asentamientos espontáneos, 3 urbanizaciones progresivas, 1 barrio popular = 11 barrios.		
<b>Asentamientos que comprende</b>		
1) Tramo Pista Waspán Sur	5) UP. Oswaldo Manzanares	9) Pop. Miguel Gutiérrez
2) UP. Waspán Sur	6) Area Verde Oswaldo Manzanares	10) Pista Camino Solo
3) UP. Carlos Marx	7) Anexo Waspán Sur	11) El Chaguíte
4) Area Verde Carlos Marx IV Etapa	8) Contiguo Miguel Gutiérrez	
<b>Definición sucinta de la zona</b>		
Zona afectada por cauce en Áreas Verdes Oswaldo Manzanares y Waspán Sur. Presenta afectación por el Manto Acuífero y fallas sísmicas activa (roja). La trama urbana es bastante regular, enlazada a vialidad principal de la ciudad a través de pistas que funcionan como distribuidores primarios y colectores (Carretera Norte y Pista Larreynaga). Abastecimiento de infraestructura es medio, con problemas de drenaje debido a la presencia de cauces.		
<b>Descripción de la zona</b>		
Aspecto	Problemas principales	
I. Vías	Calles de tierras en mal estado 70%. Problemas de accesibilidad a ciertos barrios que no poseen conectividad con la vialidad principal. A lo interno se presentan dificultades de conexión por mal estado físico de las vías.	
Drenaje pluvial	Existe drenaje pluvial en un 80%. Genera daños considerables a las vías por el mal funcionamiento, debido a su sobresaturamiento.	
Agua potable	Este servicio existe en la zona en un 90% y el 10% es ilegal.	
Drenaje sanitario	Existe en un 90%, 10% tiene letrinas.	
Electricidad	Legal en un 90%. Ilegal en un 10%.	
II. Legalidad de la posesión	Tomas ilegales (10% cauce Miguel Gutiérrez), Area Verde Oswaldo Manzanares. Proceso – Oficina de Ordenamiento Territorial (OOT); el resto esta legal (escriturado un 90%). La adquisición de lotes ha sido a través de compra venta y adjudicación. Se encuentran en situación legal las urbanizaciones progresivas Oswaldo Manzanares, Waspán Sur, Anexo Waspán Sur, Colonia Miguel Gutiérrez y Carlos Marx; y los asentamientos espontáneos (Area Verde Oswaldo Manzanares y Tramo Pista Anexo Waspán).	
Manzaneo y loteo adecuados	Loteo y Manzaneo adecuado en un 90%, 10% posee lotes pequeños (8 x 20 metros).	
III. Reservas de áreas para vías	Afectación de Pista Buenos Aires por viviendas mínimas.	
Reservas de áreas para equipamiento	No existen, deben ser generadas por reordenamiento; algunos lotes baldíos de forma aislada.	
IV. Otras consideraciones		
<b>Obras programadas por entidades</b>		
No disponible.		
Área requerida: 9,64 Ha		



El Rodeito, Anexo Texaco, Escuela Quemada, El Rodeo, Área Verde Unidad de Propósito, Hugo Chávez y El Laberinto.

<b>Ficha de identificación de zona homogénea</b>		
Delegación territorial 6		
Denominación o número: zona homogénea 05		
# de lotes involucrados: 1 283 lotes		
# total de familias: 1 283 familias		
# de población total: 7 884 habitantes		
Total de asentamientos de la zona: 6 asentamientos espontáneos, 2 urbanizaciones progresivas, 2 barrios populares = 10 barrios.		
<b>Asentamientos que comprende:</b>		
1) El Rodeito	5) El Rodeo	9) Pop. Municipalidad I
2) Germán Pomares	6) Área Verde Unidad de Propósito	10) Pop. Unidad de Propósito
3) Anexo Texaco	7) UP. Anexo Unidad de Propósito I	11) El Laberinto
4) Escuela Quemada	8) UP. Anexo Unidad de Propósito II	12) Hugo Chávez
<b>Definición sucinta de la zona:</b>		
Zona rural en borde de Zona de Reserva Natural de Parques Nacionales (RN-1). Afectada por el Área de Restricción Aérea (ARA), la presencia del Manto Acuífero y fallas sísmicas. Está atravesado por la proyección del Antiguo Camino a Tipitapa sobre el asentamiento Hugo Chávez. Se caracteriza por una dinámica económica ligada a actividades comerciales e industriales localizadas a lo largo de la Carretera Norte. La trama urbana no está bien definida y loteo es bastante irregular, con lotes mínimos de tamaño.		
<b>Descripción de la zona:</b>		
Aspecto	Problemas principales	
I. Vías	Un único acceso por Carretera Norte, esquema vial definido a lo externo, pero trama urbana presenta calles en regular y mal estado físico a lo interno de los barrios y asentamientos.	
Drenaje pluvial	Solo en barrios consolidados (Américas 2 y Unidad de Propósito).	
Agua potable	80% legal y 20% provisional en asentamientos en área rural).	
Drenaje sanitario	Sólo en barrios consolidados (70%); resto usa fosa séptica y 10% letrinas.	
Electricidad	80% está conectado de forma legal y el restante 20% es provisional.	
II. Legalidad de la posesión	50% de asentamientos espontáneos, que son ilegales. La adquisición de los terrenos ha sido de forma gradual, espontánea y violenta en un 50% de los asentamientos; el otro 50% adquiridos a través de la compra-venta de terrenos a cooperativas agrícolas que subdividieron y vendieron las parcelas.	
Manzaneo y loteo adecuados	Definidos un 70% de barrios con loteo irregular sub-estándar.	
III. Reservas de áreas para vías	No hay.	
Reservas de áreas para equipamiento	No hay.	
IV. Otras consideraciones	Se producen severas inundaciones en sector del asentamiento Hugo Chávez, que requieren ser atendidas prioritariamente.	
<b>Obras programadas por entidades:</b>		
No disponibles en la actualidad. Han sido realizadas intervenciones parciales sobre el asentamiento nuevo Hugo Chávez por parte de la Alcaldía de Managua, en el mejoramiento de la infraestructura de drenaje pluvial; y el PNUD/ONU con un proyecto de construcción de vivienda nueva.		
Área requerida: 26,04 Ha		