

EL COLEGIO DE MEXICO
CENTRO DE ESTUDIOS DEMOGRAFICOS Y DE DESARROLLO URBANO

LA ACCION HABITACIONAL EN LA NICARAGUA SANDINISTA
(1979 - 1982)

Tesis que presenta
CONSTANZA NORIEGA CURTIS
para optar al grado de
MAESTRA EN DESARROLLO URBANO
Dirección de Tesis:
Arq. MARTHA SCHTEINGART

México D.F. 1987.

"Cuando crezcas pueblo mío
Notarás algo distinto...
No habrá heridas ni dolor
En los ojos de tu gente
Ni habrá casas de cartón
En tu presente, en tu presente".

L.E. Mejía G.

A Yalí y todos sus hermanos...

I N D I C E

1.-	Introducción	1.
2.-	Marco Económico y Social del País	6.
	2.1 Antecedentes	
	2.2 Período 1960-1972	
	2.3 Período Post-Terremoto y fin del Somocismo 1973-1979.	
3.-	La Reconstrucción Nacional	21.
	3.1 Características del Nuevo Gobierno	
	3.2 La Economía de Transición	
	3.3 Los Programas Económico-Políticos	
	3.4 Los Problemas Financieros	
4.-	La Acción Habitacional y de Urbanización 1979-1982	41.
	4.1 Antecedentes del Problema Habitacional	
	4.2 La Acción Habitacional y de Urbanización	
	4.2.1 La Reforma Urbana	
	i) Ley de Repartos Ilegales, ii) Ley de Inquilinato	
	iii) Regulación de la Vivienda Construida o Financiada por el Estado, iv) Uso del Suelo en Areas de los Asentamientos Humanos, v) Control de la Tierra Urbana.	
	4.2.2 El Ordenamiento Territorial	
	4.2.3 La Producción de Vivienda	
	i) Autoconstrucción, ii) Construcción en Serie,	
	iii) Proyectos de Vivienda en Areas Productivas	
	iv) Los Asentamientos Espontáneos, v) Tecnologías Apropriadas para la Construcción, vi) Los Materiales de Construcción.	
	4.2.4 Distribución de la vivienda y la Participación Popular.	
	4.2.5 Acciones de Emergencia	
	4.2.6 Problemas Financieros de la Acción Habitacional	
5.-	Resumen y Conclusiones	91.
6.-	Post-Scriptum (Generalidades sobre la Acción Habitacional 1983-1986).	103.
	Anexos	108.
	Bibliografía	151.

El presente trabajo se ubica en el proceso de las transformaciones políticas, económicas y sociales ocurridas en Nicaragua en los tres años subsiguientes al derrocamiento de la dictadura somocista y que abren un espacio que permite delinear alternativas diversas para la solución de los problemas sociales que aquejan a los más amplios sectores de la población del país.

Aquí nos ocupan los aspectos de la vivienda y la urbanización, e intentaremos analizar dentro de ese contexto las soluciones que se plantearon en ese período.

La investigación desarrollada pretende ser una aproximación al problema de la vivienda y los servicios urbanos básicos en Nicaragua, con la pretensión de contribuir, en alguna medida, al conocimiento y análisis -y en última instancia al debate- sobre el curso que guió inicialmente a la acción habitacional cuando se inicia el período de transición. A pesar de los límites en el alcance de este trabajo quisiéramos colaborar con él al desarrollo de la Nueva Nicaragua, en tanto aporte elementos que ulteriormente apunten soluciones viables al agudo problema de la vivienda.

El trabajo se ha realizado tanto a partir de una variada gama de fuentes de información, así como de un trabajo de campo basado en la información directa y con participación laboral en la institución responsabilizada al respecto, en el actual Estado nicaragüense.

Abordar un tema específico inmerso en un proceso aún reciente y en continua transformación, no puede revestir un carácter definitivo: en ese sentido debemos superar la imagen estática en el quehacer frente al problema de la vivienda. Asimismo queremos aclarar que a causa de la corrupción y el desinterés hacia el desarrollo del pueblo nicaragüense que caracterizaban al antiguo régimen, nos tropezamos con grandes dificultades para reunir información fidedigna, o peor aún, con la carencia de datos y referencias de este sector en tiempos previos al trunfo revolucionario. Aunque por causas de índole muy diferente, desafortunadamente también hemos carecido de algunas referencias para el período posterior. De ello se derivan obvias limitaciones y que en el trabajo se incurra

con mayor énfasis de análisis al caso de la ciudad de Managua.

Muchos obstáculos fueron salvados gracias a la valiosa colaboración de los compañeros que han laborado dentro del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos -con un carácter multidisciplinario y una visión integradora-, de la participación de diversos informantes nicaragüenses y fundamentalmente a la asesoría, orientaciones y guía de los arquitectos Martha Schteingart y Enrique Ortiz. A todos ellos, a los compañeros que de diversas maneras colaboraron en su realización y al pueblo nicaragüense rendimos nuestro agradecimiento.

I N T R O D U C C I O N

El pueblo nicaragüense debió librar una larga y difícil guerra para alcanzar su liberación de la dictadura somocista. Logrado el triunfo popular de la lucha revolucionaria, el 19 de julio de 1979, se emprenden esfuerzos para la reorganización del poder y los aparatos de un nuevo Estado que inicia una fase de transición hacia una sociedad de equidad y de transformación del viejo orden productor y reproductor del subdesarrollo, la pobreza y la injusticia social. La naturaleza del cambio político y el nuevo proyecto social requirieron una reorganización de la base económica nacional y de su superestructura, alterándose definitivamente las anteriores estructuras del aparato social.

La acumulación de ganancias a través del proceso de producción e intercambio de vivienda, el paso de los intereses del capital financiero en la promoción de nuevas habitaciones, la con-fabulación del Estado somocista con los intereses del capital privado, constituyeron el contexto en que se gestó un agudo problema de vivienda en Nicaragua, afectando a los más amplios sectores de su población.

Es en este marco de referencia en que el gobierno de Reconstrucción nacional debe encarar el problema habitacional e iniciar la búsqueda de soluciones a una urgente necesidad del pueblo que por décadas había sido postergada.

El alcance de esta investigación es el de presentar un primer marco de referencia para la discusión del problema habitacional. En Nicaragua, la actividad investigativa referida a este campo no ha tenido un desarrollo significativo, dificultándose las posibilidades de su interpretación y conceptualización; sobre esa consideración hemos definido los objetivos de este trabajo que son:

- a) Elaborar una descripción de los aspectos esenciales de la acción habitacional desplegada en los primeros años de la Nicaragua sandinista.

- b) Aportar elementos básicos que posibiliten una comprensión del desarrollo habitacional actual. En este sentido, esta investigación tiene un carácter descriptivo que creemos válido como mecanismo de aprehensión de una realidad cambiante y poco estudiada. La observación y descripción, así, son consideradas como una etapa inicial del conocimiento; éste se apoya en algunos referentes teóricos desarrollados por estudiosos del problema de la vivienda y del fenómeno urbano en América Latina, lo que aportaría algunas bases para estructurar una conceptualización y teorización posterior de los fenómenos concretos.
- c) Conocer y determinar aquellos aspectos de la acción habitacional que han mostrado las particularidades de un proceso popular, que se empeña en beneficiar a los más amplios sectores sociales y para lo cual, éstos participan también como sujetos.

La primera parte del trabajo está referida a la evolución de Nicaragua como país eagroexportador y periférico del desarrollo capitalista, con sus contradicciones estructurales que se reflejan en la conformación territorial y la participación del sector inmobiliario en el sector vivienda. Todo esto constituye el contexto en el cual se generó un enorme déficit habitacional, resultado de un proceso económico y político que sólo podía producir una desigual distribución del ingreso, altos niveles de subempleo y desempleo, condiciones desiguales de acceso a los bienes de consumo y muy bajos niveles de vida para la mayoría.

Un punto de referencia imprescindible es la puntualización de los efectos que produjo el terremoto de 1972, tanto a nivel físico como en su repercusión sobre el sistema económico, al modificar el eje dinámico de la economía nacional y agudizar las contradicciones interburguesas que condujeron al debilitamiento del régimen.

Asimismo se describe el proceso de reorganización del poder sandinista y algunos de sus límites, fundamentalmente económicos,

agravados por las agresiones financieras y militares desde el exterior. En las condiciones de la transición hacia un nuevo sistema económico-social se destaca el lugar y rol que ocupan los diferentes sectores sociales (las instancias del Estado, la empresa privada, las organizaciones populares) en la acción habitacional y de urbanización. Estos elementos constituyen el contexto necesario para poder ubicar los alcances y los límites de la acción habitacional de la Revolución nicaragüense.

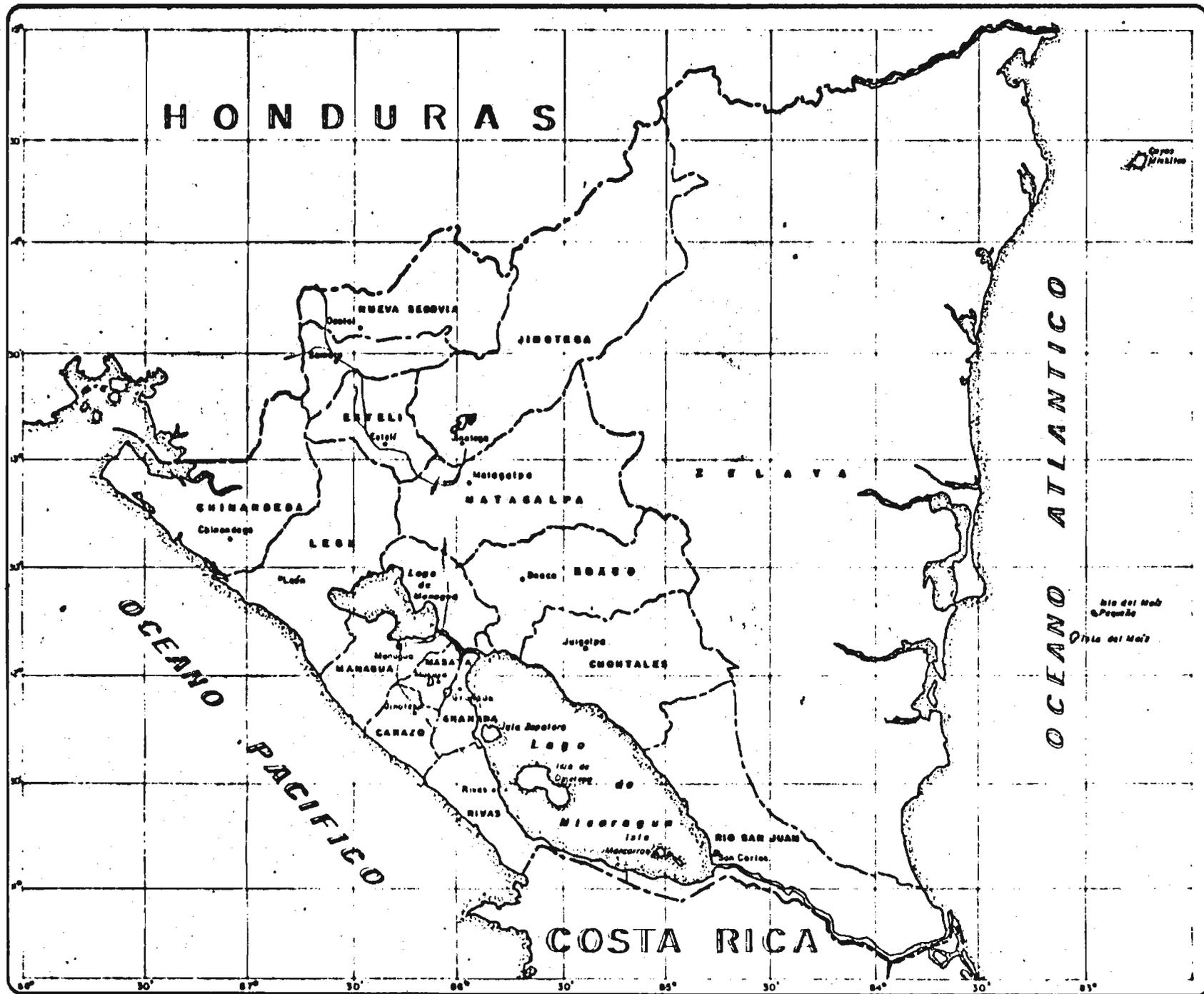
En la segunda parte se describe e intenta interpretar el desarrollo de la acción misma con sus complejas imbricaciones políticas y económicas. Se analizará el período 1979-1982 contemplando el problema habitacional bajo dos condicionantes básicas del sector vivienda en la economía de transición: la escasa disponibilidad de recursos financieros y la nueva lógica de funcionamiento del sector urbanizador y constructor de vivienda -tras la desarticulación del sector inmobiliario privado. Este análisis, además está referido a importantes características del nuevo gobierno como son el intento de una planificación integral para la reactivación económica y social del país y la participación creciente de las organizaciones populares en la solución de sus problemas.

Hemos elegido este período porque en el transcurso de los años 1979-1982 creemos que se cierra todo un ciclo que se inició con la reorganización estatal y su fortalecimiento, la definición de las responsabilidades institucionales, la realización de estudios de la realidad nacional y la puesta en marcha de las primeras medidas encaminadas a la transformación social y económica del país al tiempo que se sientan las bases para emprender una planificación del desarrollo del país. Especialmente para el sector de la vivienda y el Desarrollo Urbano, al final de este período se sistematizan las primeras experiencias en un ensayo de evaluación, a partir de la cual se producen ajustes y precisiones en las políticas sectoriales en concordancia con las posibilidades materiales del gobierno sandinista.

Queremos señalar aquí que este trabajo se vio enriquecido a partir

de la propia participación laboral en el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos de Nicaragua, lo que permitió una apreciación vívida de los alcances y limitaciones en los esfuerzos políticos, económicos, administrativos, jurídicos y organizativos encaminados a desarrollar la producción y distribución de la vivienda y la infraestructura básica de servicios urbanos inmersos en la complejidad de la transformación económica y social del país.

Estas sucintas reflexiones constituyen el punto de partida para el análisis más detenido del tema objeto de esta investigación.



2.- MARCO ECONOMICO Y SOCIAL DEL PAIS

2.1 Antecedentes

Nicaragua es un pequeño país centroamericano de 133,000 kilómetros cuadrados y una población actual estimada en tres y medio millones de habitantes. Este país ha pasado por sucesivas relaciones de dependencia que comprenden desde la colonización (española en la región occidental e inglesa en la región oriental) hasta el control económico y territorial que ejercieron las compañías transnacionales y los enclaves hasta años recientes.

Nicaragua, al igual que los demás países latinoamericanos, comienza a ser considerado por el mercado capitalista mundial hacia fines del siglo pasado, en su búsqueda de nuevas fuentes de materias primas. Desde entonces el país va siendo sistemáticamente empobrecido por el modelo de desarrollo asumido por las clases dominantes, marginado y dependiente -casi exclusivamente de Estados Unidos. Su economía siempre ha estado atada, por la característica de ser agroexportadora (de algodón, azúcar, café, tabaco y carne en la Región del Pacífico y de minerales, maderas, banano en la Región del Atlántico).

La oligarquía nicaragüense inició su fase de acumulación primitiva de capital en las postrimerías del siglo pasado, despojando de sus tierras a campesinos, colonos e indígenas. Una parte de esta población se convirtió en proletariado agrícola estacional y otra parte inició su migración hacia las nacientes ciudades en consonancia con los vaivenes de la producción.

En el Atlántico predominó la economía de enclave que no modificó sustancialmente el modelo de asentamiento indígena, mismo que puede caracterizarse como globalmente disperso aunque agrupado en pequeños poblados 1/. Estos pequeños poblados

constituían la base de la comunidad indígena. La comunidad es también la forma de organización social de más peso en la transición de la economía doméstica hacia una forma capitalista de producción a través de la venta de fuerza de trabajo en una interdependencia con los enclaves. 2/.

Por su naturaleza, objetivos y mecanismos, el sistema de explotación de enclaves montado en el Atlántico no podía asegurar la persistencia de los recursos que le daban vida y consecuentemente tampoco podían mantener niveles estables de empleo y seguridad de salario. Por ello la disolución del modelo original de vida y asentamiento indígena fue incompleto, y la Comunidad se reforzó en cuanto a su estructura y los lazos de identidad tanto al interior de la misma como entre sistemas de Comunidades situadas en las áreas de influencia de una empresa y caracterizándose como Comunidades de Subsistencia. El tipo de explotación de enclave en la región Atlántica que ocupa casi el 50% del territorio nacional, solamente se constituyen cuatro o cinco centros poblados de importancia, ligados a la exportación de recursos naturales: la conformación regional es totalmente desarticulada -formada por los sitios de explotación y las rutas a los puertos de salida.

En el Pacífico predomina la producción cafetalera hasta los años 50, en que Estados Unidos dispone que en Nicaragua se introduzca y priorice el cultivo del algodón (ya que debido a la guerra de Corea había perdido a su principal abastecedor). Esto lo logra mediante la colocación de capital, tecnología y maquinaria en manos de una minoría voraz de la oligarquía que iniciaba su tránsito hacia su recomposición como clase burguesa.

La producción algodonera genera un segundo proceso de acaparamiento de tierras en el occidente del país y consecuentemente el despojo a los pequeños productores de granos básicos. Se acentúa la emigración campesina hacia la frontera agrícola

-en dirección al oriente- o hacia las zonas urbanas.

Bajo estas condiciones se empieza a gestar el desequilibrio territorial y poblacional, explotación irracional de los suelos y se acentúa la dependencia económica.

2.2 Período 1960-1972

En la década de los años 60 los centros urbanos empiezan a sufrir cambios estructurales que acompañan al nacimiento de algunas industrias. Esto es reflejo de la conformación del Mercado Común Centroamericano, ideado y creado conjuntamente por compañías extranjeras y los capitalistas locales que se habían enriquecido a partir de las exportaciones. Se ensaya un establecimiento industrial con poco éxito ya que en realidad son sólo empresas de "empaquetado y etiquetado". Basta señalar que del principal producto, el algodón, se procesa sólo el 8% y el resto se exporta en bruto: cosa similar ocurre con la mayoría de los productos y recursos naturales.

Sin embargo este intento de industrialización tuvo su expresión física: es la de una expansión creciente de las principales ciudades de la zona del Pacífico. Se genera el crecimiento desequilibrado de los centros urbanos que constituye uno de los rasgos más representativos de la urbanización en economías dependientes. Se producen grandes concentraciones de población a partir del éxodo rural sin desarrollo capitalista suficiente para que sean absorbidas en el sector secundario. Desde entonces la red urbana queda mal articulada y cada ciudad registra altos índices de población subempleada y desempleada 3/.

La incipiente industrialización se ubica en los principales centros urbanos, fundamentalmente en la capital (centro político-administrativo de la economía nacional), que a finales de los años 70 concentró un 85% de las actividades secundarias, un 90% del sector gobierno, un 60% de las actividades comerciales y un 45% de toda la población urbana del país 4/

Durante la década del 60 se operó la expansión económica de los grupos burgueses, el surgimiento incipiente de una clase trabajadora urbana y una ampliación de los sectores medios que van siendo integrados a la burocracia estatal y al pequeño comercio; asimismo se acrecienta el sector informal urbano.

El Mercado Común Centroamericano juega un papel trascendental en lo que respecta a crear las condiciones favorables para permitir la reubicación del capital local y extranjero en sectores más productivos y especulativos. De ahí que los grupos burgueses fluctuaran indistintamente entre sus actividades comerciales, productivas, financieras, agroexportadoras (obscureciendo la línea de separación entre las distintas formas del capital y su personificación social 5/.

La nueva racionalidad que surgió del proyecto integracionista modifica la importancia del papel económico del Estado. Ya no se trata simplemente de apoyar las actividades de exportación, sino de proveer las condiciones necesarias para asegurar la reproducción del sistema. En este sentido la política económica del Estado, en tanto que política de clase, beneficia al capital en su conjunto, creando las condiciones que permitieron la reubicación del capital en los sectores urbanos: en este período de conformación de la clase burguesa, el Estado apoyó y subsidió la producción privada capitalista a través del gasto público, ello se aprecia en que:

- 1) El Estado proveyó infraestructura y servicios en donde podían reducirse los costos fijos del capital y agilizarse el proceso de su circulación.
- 2) Como tendencia general el Estado presionó hacia la baja de los salarios o hacia el estancamiento de éstos a través de sus políticas laborales claramente represivas.
- 3) El Estado flexibilizó y agilizó el proceso de acumulación de capital tanto en el campo como en la ciudad, a través del otorgamiento de créditos (provenientes en su mayoría de recursos externos), canalizándolos a través de entes financieros autónomos tales como

el Banco Nacional, el Instituto de Fomento Nacional (INFONAC), el Banco de la Vivienda de Nicaragua (BAVINIC) etc.

Todos estos elementos tuvieron su repercusión clara a nivel de la conformación del territorio nacional, apreciándose los desequilibrios de una urbanización orientada exclusivamente a la valorización del capital 6/:

- en el campo se presenta la disolución de las formas de producción campesina y se da una incipiente proletarización en las áreas de cultivo de agroexportación.
- la frontera agrícola se extiende hacia el oriente con la producción de granos básicos en pequeña escala por parte de los pequeños productores.
- dado que la Reforma Agraria -como proyecto burgués- fue excluida de los planes desarrollistas, la "transformación agraria" se redujo a inducir la conformación de colonias agrícolas en el área centro-oriente del país.
- las ciudades vinculadas al acopio y exportación de los productos agropecuarios crecen moderadamente.
- Managua crece con un ritmo sumamente acelerado, al recibir grandes contingentes de población desplazada del campo 7/.
- se configura un desarrollo espacial sumamente desigual (las regiones Central y del Pacífico concentran el 92% de la población nacional, mientras que la región Atlántica que ocupa un 50% del territorio sólo cuenta con el 8% de la población). En las áreas urbanas se evidencia un crecimiento anárquico, el deterioro del medio ambiente, la carencia de equipamiento físico y social. La articulación entre centros urbanos y poblados es muy deficiente.

A mediados de los años 60, tras el intento fallido de industrialización, el mercado inmobiliario urbano nicaragüense se constituye en una importante vía de acumulación de capital para la burguesía y se consolida por medio de la participación del capital financiero y comercial.

Los agentes que representan esos capitales son compañías privadas del tipo de sociedad anónima, las cuales se vinculan entre sí y a un grupo económico hegemónico en el sistema bancario nacional; se desempeñan en la construcción de obras viales, edificaciones y urbanizaciones, así como en su comercialización. Finalmente son también los financiadores de las construcciones de aquella demanda solvente.

La actividad inmobiliaria quedó monopolizada por los tres grandes grupos que estaban integrados vertical y horizontalmente, quedando prácticamente excluida la participación de inversionistas y promotores inmobiliarios independientes. Por ello los propietarios de tierras que quisieron funcionar como urbanizadores sólo lograron crear urbanizaciones incompletas que pasaron a ser los denominados "repartos ilegales".

Esos tres grupos hegemónicos fueron los siguientes:

- a) El grupo de la familia Somoza, que tenía su propio banco, compañía financiera de vivienda, sus compañías urbanizadoras y constructoras, sus compañías de equipo y maquinaria, aseguradoras etc. (sin contar que también se ligaban a otro tipo de empresas industriales y comerciales fuera del sector inmobiliario) 8/.
- b) Un segundo grupo, centrado en el Banco de América, que igualmente incluía empresas constructoras, promotoras del desarrollo urbano, aseguradora, empresas financieras y toda la gama de actividades en torno a la operación inmobiliaria 9/.
- c) El grupo vinculado al Banco Nicaragüense, cuya organización era similar a la de los otros dos, operó en forma análoga. Aquí también el negocio era redondo y no se permitió la entrada de ninguna otra asociación 10/.

A pesar de esta fuerte articulación del sector constructor, la producción de materiales de construcción tuvo una suerte diferente. Desde la década de los sesentas el capital dedicado a la producción de materiales de construcción no aparece representado

en agentes o empresas vinculadas entre sí y a la operación inmobiliaria; el papel de ese capital industrial lo juegan las empresas importadoras. La explicación de ésto radica en la especialización industrial impuesta por el Mercado Común Centroamericano. En los años 70 se pone en evidencia la incapacidad de oferta de las empresas importadoras de materiales de construcción para satisfacer la demanda interna, produciendo una situación inflacionaria en el sector constructivo. La dependencia del comercio exterior y el endeudamiento externo caracterizan al sector inmobiliario del somocismo.

En el mercado de bienes raíces el Estado somocista también juega un papel importante como administrador de los recursos financieros externos contratados para el desarrollo urbano y la vivienda principalmente. Ellos se invierten en infraestructura ligada a la actividad económica de la burguesía nicaragüense y de las corporaciones transnacionales que actuaban dentro de la política de desarrollo industrial previsto en el Mercado Común Centroamericano. Asimismo el gasto público se aplica a la creación de una red vial diseñada ostensiblemente para la valorización de tierras urbanas baldías o rurales cuyos propietarios formaban parte del aparato de Estado -como intermediario entre las agencias importadoras, las financieras y los ejecutores de proyectos.

Adicionalmente el Estado incursionó en la "Planificación Urbana" utilizándola en forma hábil e inescrupulosa como instrumento político e ideológico para la defensa de intereses del sector dominante. Ejemplo de ello son la mayoría de los planes urbanos y reguladores elaborados por diversas instituciones estatales. Los intereses concretos de los grupos económicamente dominantes se apoyaron, desvirtuando sus bondades, en teorías de Planeamiento Físico. Frecuentemente se argumentó la necesidad de desconcentración de la capital, el fortalecimiento de polos de desarrollo en el área suburbana y el crecimiento de centros de población secundarios para sustentar

cambios de uso del suelo -hacia otros más rentables- y la especulación con inmuebles y tierras.

2.3 Período Post-Terremoto y Fin del Somocismo

El terremoto que destruyó la ciudad de Managua la noche del 23 de diciembre de 1972 abre un nuevo período económico que giró en torno a la "reconstrucción".

Toda la ciudad de Managua vivió la destrucción y devastación por igual, sin embargo las clases desposeídas sufrieron más gravemente las consecuencias del sismo. Los daños que causó el terremoto se calcularon en unos 10 mil seres muertos, 20 mil heridos, 53 mil viviendas dañadas o destruidas totalmente, infraestructura, vialidad y edificaciones dañadas gravemente en un área de 13 Km² 11/. El valor estimado de todo lo destruido alcanzó 800 millones de dólares.

Tras el terremoto se inició un éxodo de la población hacia lugares donde pudieron refugiarse o donde el gobierno decidió crear albergues de ínfima calidad (en pueblos y ciudades cercanos a la capital). Paulatinamente se inició el retorno de la población cuando las nuevas compañías constructoras, de las que se apropió Somoza Debayle y sus socios, condescendieron en emplear en construcción de "casas" parte del dinero que llegó al país en calidad de ayuda internacional. Estas casas por lo general fueron sólo refugios mínimos, carentes de servicios sanitarios, infraestructura etc.) y conformaron colonias precarias ya que siguieron sin mejora alguna proveniente del apoyo estatal hasta el triunfo de la Revolución. La ayuda internacional fue apropiada por Somoza y su aparato de manera inmediata, integrándola a sus propias empresas y creando otras 12/.

Aunque el país recibió recursos externos para la reconstrucción, en general su destino fue otro: parte de los recursos fueron robados, otra parte se destinó a la edificación de

obras e infraestructura no prioritarias, por ejemplo el "Banco de la Vivienda" construyó proyectos residenciales suntuarios e intentó introducir infraestructura turística, las empresas constructoras privadas crearon lujosos centros comerciales etc. 13/.

La deuda externa se elevó enormemente con esos préstamos, pero un volumen considerable de ese dinero se quedó fuera de Nicaragua por lo tanto la ayuda se convirtió en más deuda y mayor empobrecimiento.

Agravada la situación económica nacional por los altos índices de endeudamiento y la creciente corrupción (entre los funcionarios estatales y los agentes financieros y constructores), los años inmediatos posteriores al terremoto fueron testigos del desarrollo de una gran agitación política en los sectores populares. De hecho los años 1973 y 1974 son indicativos de un período de auge del movimiento popular (éste logra aglutinar a considerables contingentes de fuerza de trabajo de las ciudades de la región del Pacífico, así como a los sectores populares que no encuentran cabida en el empleo productivo). A partir de ese momento se plantea una serie de luchas reivindicativas en torno a problemas urbanos concretos: transporte, vivienda, mercados y otros servicios.

El terremoto marca un quiebre significativo con las tendencias históricas de la evolución económica y urbana del país. Este desastre y sus secuelas tuvieron consecuencias tanto sobre la economía nicaragüense como sobre la conducción de la política económica, contribuyendo a agudizar las tensiones interburguesas y los problemas políticos en general. En esos momentos se explotaron al máximo las actividades económicas especulativas (por ejemplo se utilizó lo más posible el monopolio del Grupo Somoza en la fabricación del cemento, en la colocación de adoquines en la casi totalidad de las nuevas obras viales etc.)

viales etc) y manipulando los flujos monetarios que ingresaron al país 14/.

El gobierno central elevó considerablemente sus erogaciones sin que los ingresos crecieran de manera análoga 15/. Los préstamos contratados para hacer frente a los primeros gastos de reconstrucción y posteriormente para cubrir el déficit cada vez mayor, se financiaron en alto grado a través del crédito externo, obtenido bajo condiciones comerciales en los mercados privados de capital. Así, a mediados del decenio 70-80, a Nicaragua le correspondían los índices de endeudamiento público externo más altos de Centroamérica y la estructura menos favorable de la región.

Finalmente se suscitó una disputa entre los distintos grupos financieros y empresariales por su participación en los programas de reconstrucción, iniciándose una crisis interburguesa que contribuyó en gran medida al debilitamiento del régimen. Entretanto la población damnificada continuaba viviendo en condiciones precarias y siendo víctima tanto de las empresas privadas como de la corrupción estatal.

La debilidad del sector productivo determinó la incapacidad interna para producir los materiales de construcción requeridos y condujo a un alza incontrolable de los precios (agravada por la complicidad del Estado con los importadores y distribuidores). Los precios de los materiales se fijaron monopólicamente por las transnacionales; los precios de las viviendas terminadas los fijaban las empresas constructoras conjuntamente con las financieras, pero esforzándose por mantener una imagen de libre competencia.

En la coyuntura post-terremoto se debilitaron las bases económicas del régimen, que agravadas por los vicios de la dictadura la ponen al borde de su caída 16/:

- La pugna interburguesa se incrementó hacia 1977, debido al proceder provocativo de Somoza y su grupo económico (por ejemplo mediante las compras de equipo para obras públicas sin licitación y la creación de una serie de empresas que cubrían todo el espectro del sector inmobiliario 17/).
- La inversión privada disminuye ostensiblemente (de 1,260 millones de córdobas en 1978, cae a apenas 580 millones en 1979).
- Comienza la fuga de capitales desde 1977, totalizando casi 600 millones de dólares, de tal forma que desapareció prácticamente la reserva monetaria del país.
- Los bancos privados también contribuyeron a la fuga de capitales ya que habiendo recibido en préstamos externos 400 millones de dólares sólo pusieron a disposición de sus clientes unos 120 millones.
- Muchas empresas fueron descapitalizadas: por un lado los pagos de las exportaciones se hicieron en el exterior sin que se registraran dichos pagos. Por otro lado, sustrajeron de las empresas e incluso del país la maquinaria, equipo, materia prima etc.
- La deuda externa alcanzó la cifra de 1645 millones de dólares antes del triunfo. Sin embargo este dinero no ingresó al país (los préstamos contratados se depositaron directamente en cuentas en el extranjero). Ante la crisis económica, en abril de 1979, Somoza devalúa el Córdoba (llevándolo de 7 a 10 córdobas por dólar).
- En este período se asiste al desarrollo de un movimiento de masas: las huelgas, paros laborales, interrupciones de la producción, suspensión de servicios, etc. llevaron a la insolvencia a muchas empresas, quedando en deuda con la banca 18/.
- Las pérdidas por la destrucción material durante la guerra se estimaron en 480 millones de dólares.

Así, los movimientos de masas, la crisis económica, la crisis política y las acciones armadas e insurreccionales de los últimos años condujeron finalmente a la caída de la dictadura somocista que se prolongó durante 43 años. Desde la instauración en el poder de Somoza García en 1936 hasta la caída de Somoza Debayle en 1979, el país sólo acumuló indigencia, bajísimos niveles de vida, descapitalización histórica, dependencia externa del imperialismo, desarticulación territorial, subdesarrollo y deuda externa.

N O T A S

- 1/. Cypriani, F. y Noirega, C. "Experiencia de los Asentamientos en Zelaya Norte". MINVAH, Managua. Mimeo. Enero 1986.
- 2/. Jenkins, J. "El Desafío Indígena en Nicaragua. El Caso de los Miskitos". pp 125 y ss.
- 3/. En el período intercensal 1950-1963 la población total del país aumentó un 46.3% a la vez que la población urbana se incrementó en 69.9%. En el siguiente período intercensal (1963-1971) la ciudad de Managua sigue experimentando un acelerado crecimiento y los datos reflejan que un 30% de su población había nacido fuera de la capital. CSUCA "Estructuras Demográficas y Migraciones Internas en Centroamérica". pp 47-69.
- 4/. Avance de Investigación "Desarrollo Económico, Proceso de Urbanización y Funciones Metropolitanas en Centroamérica" en: "Estudios Sociales Centroamericanos". Sept-Dic.1976.
- 5/. López, Núñez, et. al. "La Caída del Somocismo y la Lucha Sandinista en Nicaragua". p.43
- 6/. Ibid. pp 45 y ss.
- 7/. Entre 1951 y 1960 aparecieron en Managua una serie de barrios periféricos, correspondientes a los sectores medios y altos, aledaños a las redes de comunicación ya existentes. También crecen los barrios populares en las zonas alejadas de los servicios o en lugares que no prestaban condiciones adecuadas para la creación de infraestructura, permaneciendo desvinculados del sistema urbano. Barahona, Mario. "Crecimiento Histórico de Managua". MINVAH, Managua, Mimeo s.f.
- 8/. Wheelock, J. "Imperialismo y Dictadura". pp 163-176. Organigrama Anexo.
- 9/. Ibid. pp 156-163. Organigrama Anexo.
- 10/. Ibid. pp 148-156. Organigrama Anexo.
- 11/. Teffel, R. "El Infierno de los Pobres". p 6.
- 12/. Somoza amplió sus inversiones a las siguientes empresas: Demolición: Equipos Pesados S.A. (ESPESA), Concretos Premezclados S.A., METASA (estructuras de metal), NICALIT y PANELFAB (elementos prefabricados de asbestocemento) INICSA e INTUCASA (tuberías de polivinilo), MAYCO y otros (materiales de construcción en general). -Negocios de Bienes Raíces: Urbanizaciones y Desarrollo (URDESA), Inmuebles S.A. (Administración de bienes raíces). CASANICA (construcción de viviendas prefabricadas). -Negocios Financieros: Nicaragüense de Ahorro y Préstamo S.A. (NIAPSA), INTERFINANCIERA, BANCO DE CENTROAMERICA. en Wheelock, J. Op. Cit. pp 174 y 175.

- 13/. Acosta, M. "Investigación del Mercado Inmobiliario. Hipótesis generales para el período 1960-1979". Documento de trabajo. Mimeo.
- 14/. CIILA. "Antecedentes, Génesis y Desarrollo de la Dictadura Militar Somocista". 2a. parte. p.15.
- 15/. Los gastos de gobierno de 1970 fueron de 600 millones de córdobas, mientras que en 1974 fueron de 1,630 millones. Banco Central de Nicaragua. Informe 1974.
- 16/. Ramírez, S. "El Alba de Oro". pp 242 y ss.
- 17/. Maier, E. "Nicaragua. La Mujer en la Revolución" pp 174-175.
- 18/. Los movimientos de masas, insurreccionales y huelguísticos transcurrieron como sigue:
- Paro Cívico (enero-febrero 78). Significó una pérdida superior a los 50 millones de dólares para la economía nacional, equivalente al 5% del PIB de 1977.
 - Huelga de estudiantes de educación media (marzo-abril 78).
 - Huelga de periodistas (mayo 78).
 - Huelga de Empleados en Managua (junio-julio 78).
 - Huelga de Trabajadores de Hospitales (julio-agosto 78).
- Gilly, A. "La Nueva Nicaragua". pp 36-38.

3.- LA RECONSTRUCCION NACIONAL

3.1 Características del Nuevo Gobierno

El gobierno sandinista encabezado por la Junta de Reconstrucción Nacional, encarnó una alianza de la vanguardia trabajadora y popular con algunos sectores de la burguesía opositora a Somoza: en esta alianza la hegemonía corresponde a los representantes sandinistas con pleno apoyo popular. Es así que se permitió la organización de nuevas formas de poder popular como medio de preparar sólidamente el paso a nuevos estadios en la lucha por el poder político.

Los sandinistas lograron atraer y aglutinar, en su lucha contra el somocismo, a diferentes fuerzas políticas: de ahí la política sandinista de gobernar de forma pluripartidista (en la conjunción de todas las fuerzas antisomocistas). A pesar de esta política abierta, como era de esperar, comenzaron a surgir contradicciones en el seno de los diferentes organismos creados para institucionalizar el Poder Revolucionario. Estas van desde desacuerdos conciliables hasta aquellas de carácter contrarrevolucionario y antinacional.

A pesar de las agresiones externas y de los actos contrarios a la unidad nacional se mantuvo el carácter pluripartidista en las dos instituciones supremas gubernamentales: La Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional y el Consejo de Estado. 1/

El nuevo gobierno fue inicialmente encabezado por una Junta compuesta por cinco miembros representativos de los sectores participantes en la lucha: inmediatamente se abocaron a desarrollar y poner en práctica una serie de medidas que permitirían crear condiciones para lograr la reactivación económica. Entre las medidas tomadas por la Junta de Gobierno estuvieron dirigidas a acabar con la estructura de poder de la dictadura: se abolió la Constitución somocista y se promulgaron los Estatutos Fundamentales (con carácter provisional), se disolvió

la Guardia Nacional, se prohibieron los partidos Liberal Nacionalista (somocista) y Conservador Tradicionalista (colaboracionista del somocismo); se disolvió la Cámara de Diputados y Senadores, la Suprema Corte de Justicia, las Cortes de Apelación, el Tribunal Superior del Trabajo y otras estructuras del poder somocista; finalmente se intervinieron los bienes de la familia Somoza y sus allegados.

Por otro lado se constituye el Consejo de Estado, que fue una institución colegislativa en la cual estuvieron representados todos los sectores partícipes en la contienda antisomocista: el claro, la empresa privada, los jóvenes, las mujeres, los obreros y campesinos, y las organizaciones políticas. Este órgano se constituyó el 4 de mayo de 1980 con 51 miembros y constituyó en la práctica el aparato legislativo y un foro de debate político e ideológico. A pesar de que en su seno se intentó crear una crisis a la unidad nacional, esta institución continuó sus trabajos de elaboración y aprobación de leyes trascendentales de carácter económico, político, social, cultural y administrativo.

En este marco, el FSLN -como fuerza hegemónica- convocó a una política de unidad nacional para impulsar las tareas democráticas, la reconstrucción del país devastado y empobrecido y a la transformación de la economía nacional para la construcción de una nueva sociedad 2/. El sandinismo se legitimó y logró su hegemonía sobre la organización masiva de los trabajadores y sectores populares, configurando un poder popular.

Las bases de funcionamiento del gobierno revolucionario son: en lo económico, una "Economía Mixta", en lo político, el Pluralismo; en lo social, una alianza entre sectores obreros, campesinos, populares, la burguesía patriótica opositora al somocismo (todos ellos representados formalmente, tras haberse dotado a sí mismos de una organización propia) y en lo militar, un nuevo ejército antimperialista y con profundas raíces populares.

3.2 La Economía de Transición

La Reconstrucción Nacional y la Transformación Económica constituyen los conceptos centrales del nuevo régimen, concebidas como un proceso unitario y global. La recuperación económica, la reconstrucción física, se articularon con el proyecto de cambios profundos en la propia estructura económica de la sociedad. Los esfuerzos debían concentrarse en la recuperación del sistema productivo (en la reconstrucción de la economía y la infraestructura) como condición de las transformaciones revolucionarias.

Así, la política de unidad y el esfuerzo de movilización nacional estuvieron encaminados a enfrentar la dependencia económica estructural de Nicaragua: las medidas concretas para lograrlo fueron:

- 1) El inicio de una política exterior independiente con el establecimiento de nuevas relaciones diplomáticas y comerciales (lo que ulteriormente repercutió en el incremento de mercados disponibles tanto para los productos nacionales como para la satisfacción de las necesidades del país).

Se produce el ingreso al Movimiento de Países No Alineados que propugna por la defensa de las materias primas básicas nacionales, lucha por el nuevo orden económico internacional y también por un nuevo orden financiero que acabe con la dependencia de los países subdesarrollados.

La bonanza de esta nueva política exterior radica, entre otras cosas, en la ampliación de fuentes de financiamiento, permitiéndole a Nicaragua elegir aquellas de mejores condiciones y disminuir la dependencia de las fuentes que la han extorsionado.

- 2) La política de nacionalizaciones afectó al somocismo y en menor medida al capital extranjero. Esta política se sustenta en los Decretos 3 y 38 (y las adiciones

posteriores a éste último 3/), afectando los siguientes rubros:

- Bancos, compañías de ahorro y préstamo, entidades financieras y aseguradoras 4/.
- Minería
- Acopio y comercio exterior de los productos tradicionales de exportación
- Sistema de pesca
- Actividad forestal y procesamiento de maderas
- La Reforma Agraria afectó 850,000 has. de grandes terratenientes
- El capital somocista en la industria textil, química agroquímica, de materiales de construcción, inmobiliaria, metalmecánica, transporte marítimo, aéreo y de superficie.

3) La política tributaria nueva propicia la obtención de más ingresos para el desarrollo de los programas económicos y sociales mediante mejores controles y nuevos impuestos. Esto es, controles a las ganancias (particularmente al producto de las exportaciones), y nuevos impuestos como lo son el Impuesto Patriótico (6% sobre el patrimonio neto, cuyo valor exceda el equivalente a 10 mil dólares), Impuesto sobre exportaciones y el Impuesto sobre la Renta.

4) La Economía Mixta, el nuevo modelo económico propone la conjugación de la propiedad privada con la propiedad estatal como medio idóneo para la pronta recuperación económica. En este modelo el sector estatal -o como es llamado, Area Propiedad del Pueblo ("APP")- se constituyó con los bienes confiscados y señalados más arriba, debería orientar a la propiedad capitalista. El proyecto de economía mixta fundamenta la legitimación de la propiedad privada en el efectivo cumplimiento de los medios de producción como tales y no como bienes de renta 5/.

Lamentablemente en la economía mixta, ambos sectores de propiedad mostraron serios problemas desde los primeros momentos postergando la posibilidad de la reactivación.

El APP aportó en 1980 el 41% del PIB, pero de éste sólo la cuarta parte correspondió a la producción material, disipando la posibilidad real de utilizar excedentes de este sector para otros programas de desarrollo económico o bienestar social.

Por su parte el capital empresarial (área privada) 6/ mostró un comportamiento muy limitado en cuanto a la inversión: en 1980 la inversión privada fue sólo de 400 millones de córdobas (23% menos que en 1975), en tanto que la inversión nacional llegó a 3,400 millones. También en 1980 el sector comercial privado obtuvo altísimas ganancias especulativas (estimadas en 1,500 millones de córdobas). En general, el sector privado continuó sus prácticas descapitalizadoras y creando diversos problemas políticos.

Ante ello, se da un segundo impulso al APP (iniciándose el 19 de Julio de 1981), mediante la confiscación de las empresas que incurrieron en descapitalización y de bienes muebles e inmuebles, valores, títulos y acciones de las empresas y personas que incurrieron en "ausentismo" (estadía fuera del país por un período mayor a seis meses sin justificación para ello). Asimismo se confiscaron bienes de quienes se incorporaron a la contrarrevolución.

La Economía Mixta reportó una elevación de la participación estatal en el PIB de un 15% antes del triunfo, a un 41% en 1980 y a casi el 50% en 1981 7/.

3.3 Los Programas Económico-Políticos

La viabilidad del sistema monetario-financiero de la Nueva Nicaragua, y por consiguiente la estabilización económica en general, dependían al momento del triunfo de la Revolución de la obtención de recursos externos para rehabilitar su capacidad productiva. Evidentemente era prioritario generar divisas

para continuar pagando la deuda externa e importar los insumos necesarios para echar a andar el aparato productivo y satisfacer las necesidades básicas de la población. El presupuesto nacional se orientó sin vacilación hacia el sector productivo en el afán de afianzar el desarrollo socio-económico; sólo posteriormente podrían derivar de él los medios para la mejoría de las condiciones de vida de la población. No había cabida para adoptar medidas precipitadas de asistencia social.

Al instaurarse en el poder, el Gobierno de Reconstrucción Nacional anunció en su Programa que formularía y llevaría a cabo tres planes de acción que tendrían que apoyarse mutuamente: Plan de Emergencia, Plan de Reactivación y Plan de Desarrollo 8/.

El Plan de Emergencia se diseñó con el fin de asegurar la mayor disponibilidad y la mejor distribución posible de los alimentos, encontrar soluciones a la precaria situación económica de las familias afectadas por la guerra: mejoría de la dieta y la salud; iniciar la reconstrucción de ciudades, poblados y barrios marginados afectados por la guerra y el funcionamiento eficiente de los servicios públicos.

El Plan de Reactivación contenía la doble misión de rehabilitar la economía y de reconstruir los daños derivados del conflicto bélico dentro del contexto más amplio de la transformación y el desarrollo. En él se identificaron cinco áreas críticas:

1. Conformación de una economía mixta y determinación del nuevo carácter del Estado.
2. Ordenamiento del sistema financiero. 9/
3. Reactivación de las actividades productivas y de generación de divisas.
4. Reconstrucción física de barrios, pueblos y ciudades 10/.
5. Inicio del desarrollo social (seguridad alimentaria, salud, educación).

El Plan de Desarrollo tenía el objetivo central de mejorar el nivel y la calidad de vida basándose en el incremento de la producción y en una equitativa distribución de la riqueza a mediano plazo, como producto de la economía mixta.

La evolución de la economía nacional en los primeros años mostró la siguiente evolución:

En 1979, a pesar de que la Junta de Gobierno orientó todos sus esfuerzos a aliviar los rigores de la emergencia económica, producto de la crisis por la que atravesó el país, la economía tuvo un decrecimiento de aproximadamente 25%, el desempleo se elevó por encima del 30% y la inflación llegó a alcanzar un 70%. Pudo tenerse un saldo positivo de la economía, en ese año, sólo por el hecho de que las importaciones -durante el segundo semestre- no se recuperaron. Esto permitió un superhábit en la balanza comercial de 206.4 millones de dólares. Sin embargo el déficit en la balanza de cuenta corriente fue de 382 millones de dólares.

En el año 1980 se elaboró un plan optimista para la economía, el "Programa de Reactivación Económica en Beneficio del Pueblo" que preveía medidas para:

- 1) Reactivar la economía, lo que implicaba la recuperación progresiva de la producción material, redistribuyendo el ingreso a fin de mejorar el nivel de vida.
- 2) Dinamizar la estructura operativa del Estado, manteniendo un cauce para la participación social y elevar la eficiencia administrativa.
- 3) Fortalecer la unidad nacional, compartiendo la responsabilidad de la reactivación: el pueblo, el gobierno, la empresa privada, con la concurrencia de la comunidad internacional.
- 4) Consolidar las transformaciones en la estructura socio-económica.

Este plan resultó optimista, por cuanto no podían ser considerados los efectos negativos que sobre la economía iban a ejercer

la guerra de agresión, la descapitalización y las presiones de la crisis capitalista mundial. Se planteó como meta, en este programa, alcanzar los niveles de producción de 1978, sin embargo sólo se logró un nivel de reactivación equivalente al 81% del PIB de 1978 11/. La inversión pública fue mayor que la privada, reflejándose prácticas descapitalizadoras de la empresa privada. Se lograron mejores resultados en la disminución del desempleo hasta un 17% y de la inflación hasta un 27%.12/. En este año no pudieron apreciarse grandes bonanzas pues siguió limitada la gestión económico-social de la revolución; el déficit de cuenta corriente fue de 163 millones de dólares.

En el contexto que dejó el año anterior, durante 1981 se intentó un segundo plan económico, tratando de erradicar los errores cometidos, afianzar los logros y llevar adelante la reconstrucción del país. Se elaboró el "Programa Económico de Austeridad y Eficiencia" conteniendo tres objetivos fundamentales:

- 1) La satisfacción de las necesidades básicas de la población.
- 2) El inicio del proceso de acumulación para la reconstrucción y expansión del aparato productivo.
- 3) Reducción de la dependencia externa, procurando reducir la brecha externa 13/.

El país debió enfrentar factores externos que afectaron muy negativamente el desarrollo del programa económico, imposibilitando materialmente el alcance de sus metas. Destacan entre estos factores: la baja del precio internacional del café (primer producto de exportación en ese año), la crisis del Mercado Común Centroamericano -afectando las exportaciones nicaragüenses hacia la región-, el corte total de la ayuda financiera de Estados Unidos (problema que se verá más extensamente).

Se presentaron también problemas de orden interno traducidos en confrontaciones a la política económica tanto de la iniciativa privada, como de sectores de izquierda. El déficit de la economía en cuenta corriente alcanzó los 81.44 millones de dólares.

En 1982 las perspectivas de la economía nicaragüense no eran nada alentadoras: toda una serie de factores adversos, entre los que se encontraban el deterioro de los términos de intercambio, la crisis del Mercado Común Centroamericano, el alto nivel de importación del petróleo, la descapitalización, la lenta maduración de proyectos de inversión productiva, el elevado servicio de la deuda externa y las medidas de boicot económico ejercidas por Estados Unidos se alzaron como gigantescos obstáculos para un desenvolvimiento económico eficiente.

A pesar de todo, los primeros meses de 1982 mostraron signos favorables de recuperación económica: incremento en las exportaciones, se alcanzó un nivel de producción de granos básicos suficiente para el consumo interno (mediante la aplicación exitosa del Programa Alimentario Nacional) y se efectuaba una adecuada preparación de la zafra azucarera, algodonera y sobre todo la cafetalera 14/. Sin embargo a finales del mes de mayo, unos torrenciales aguaceros provocaron cuantiosos daños materiales y pérdidas de vidas. Los daños en la infraestructura alcanzaron un valor de 180 millones de dólares, y el valor de las pérdidas en vivienda y otras edificaciones llegó a la suma de 27 millones de dólares 15/.

La política económica impulsada por el Estado revolucionario tendió a responder a las demandas populares por la vía de los subsidios al consumo y de la expansión de los servicios sociales -lo que se denominó Salario Social- más que por el incremento del salario monetario 16/. Esta estrategia generó algunos conflictos dentro del movimiento obrero y en el terreno político general. En el fondo, el modo en que la contradicción entre reivindicacionismo y reconstrucción económica se expresaba era una forma de manifestarse, dentro del campo revolucionario, la contradicción clase-nación.

Desde una perspectiva, el reivindicacionismo por encima de ciertos niveles mínimos atentaba contra la capacidad de

acumulación de la economía y la recuperación de las inversiones creaba inseguridad en los grupos burgueses incorporados al proceso y obstaculizaba la creación de las bases materiales del proyecto popular. Desde una perspectiva diferente, el énfasis en las demandas reivindicativas era enfocado como una manera de expresarse el poder obrero en esa etapa, orientando parte del excedente hacia la clase trabajadora sin dilaciones. Organizaciones como la CAUS -Central de Acción y Unidad Sindical-, el Frente Obrero etc. reconocían al FSLN como vanguardia de la lucha antidictatorial pero le negaban el carácter de vanguardia de la clase trabajadora y de las transformaciones revolucionarias. Al contrario, insistían en sus vinculaciones con fracciones de la burguesía. En consecuencia, las demandas sandinistas de moderar los planteamientos reivindicativos no podían tener otro efecto que consolidar las ganancias del capital y la presencia política de la burguesía: en cuanto al sector público la situación era la misma: el Estado se comportaba como un nuevo patrón y por lo tanto no tenía sentido hacer diferencia entre el APP y el sector privado. Estas posiciones e interpretaciones de las organizaciones más radicales vinieron a sumarse a las demás dificultades que frenaban el avance del proceso revolucionario.17/

3.4 Los Problemas Financieros

Alcanzada la victoria, el Gobierno Revolucionario debió encauzar todos sus esfuerzos al alivio de los mayores rigores de la emergencia económica. De manera inmediata se realizaron importaciones masivas de alimentos y medicinas, a la vez que se iniciaron las labores de construcción orientadas a la reposición básica de infraestructura económica y social. Pero este gobierno prácticamente no contaba con recursos económicos pues, como señalábamos antes, el somocismo apenas dejó en arcas unos tres millones de dólares como reserva financiera (lo que apenas alcanzaba para financiar las importaciones de dos días).

En estas condiciones, la concurrencia de la cooperación internacional humana y material, bilateral y multilateral era necesaria para concretar los esfuerzos de la Reconstrucción Nacional. El gobierno sandinista puntualizó que la ayuda debería necesariamente concebirse como un complemento del esfuerzo interno de los nicaragüenses y por lo tanto integrarse dentro de las prioridades de desarrollo fijadas por el gobierno. Así, la ayuda vendría a proporcionar parte de las condiciones materiales y técnicas necesarias para la realización de proyectos elaborados localmente.

Sin embargo, como se vió, la evolución económica no pudo ser favorable y paulatinamente se profundizó la necesidad de acudir recurrentemente al capital financiero externo, obteniéndolo de países y organismos que implícitamente o expresamente mostraban su aprobación al régimen sandinista. En la difícil negociación por la obtención de capitales, la Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional, dejó bien sentado que toda ayuda debería ser sincera y sin ningún tipo de ambición política o interés neocolonial y además responder a las prioridades y orientaciones que internamente se señalaran; textualmente se expresó así:

"No nos interesa recibir ningún tipo de ayuda que limite nuestra soberanía o establezca condiciones y orientaciones políticas que entren en contradicción con el principio de autodeterminación que defendimos en la lucha militar y política que acaba de culminar y que de ninguna manera podemos abandonar" 18/.

Visualizando la necesidad de esta asistencia financiera, su volúmen y su complejidad, se crearon diversas instancias administrativas responsables de gestionar, coordinar, racionalizar y canalizar apropiadamente todos los recursos financieros que ingresaran al país. Este es el caso de la fundación de la Oficina Coordinadora del Financiamiento Externo encargada de mantener un cuidadoso registro de la Deuda Externa y de identificar y negociar con fuentes potenciales de financiamiento. Posteriormente se crea el Fondo Inter-

nacional para la Reconstrucción -FIR- 19/, cuyo propósito fue el de gestionar y obtener la cooperación financiera con otros países. Por otro lado se negocia en uno de los foros económicos latinoamericanos, el SELA, la constitución de un comité que coadyuvara al financiamiento de la reconstrucción de Nicaragua, obteniéndose por resultado la constitución del Comité de Acción para la Reconstrucción de Nicaragua -CARN- 20/.

Dentro de este marco, el gobierno nicaragüense inició el establecimiento de amplias relaciones de colaboración con los distintos países del mundo, con especial énfasis en el recurso a la ayuda de origen multilateral y a la cooperación horizontal, condiciones blandas de préstamos y diversificación de sus fuentes de intercambio y financiamiento. Sistemáticamente se ha requerido conseguir el apoyo económico internacional y la cooperación técnica para el desarrollo de planes y programas.

Sin embargo no fue fácil iniciar la obtención de nuevos créditos ya que el Gobierno de Reconstrucción Nacional debía hacer frente a la enorme deuda externa heredada que ascendía a 1,645 millones de dólares -820 provenientes de la banca privada y 825 que procedieron de organismos multilaterales y gobiernos de otros países). La Junta de Gobierno se vió en la necesidad de iniciar un proceso de renegociación de su deuda antes de percibir nuevos fondos. Este período de renegociación fue largo y difícil, pero finalmente se lograron condiciones favorables tanto para la parte de la deuda del gobierno con la banca internacional, como del Sistema Financiero Nacional 21/.

La Deuda Pública se renegoció con 115 bancos privados (principalmente de Estados Unidos, Japón y Canadá). En esta categoría se ubicaron las empresas que fueron del grupo Somoza y confiscadas posteriormente. Para la renegociación de la deuda de la empresa privada, el gobierno se comprometió a garantizar la disponibilidad de divisas en los bancos nacionales para que ésta pudiera efectuar sus pagos 22/.

Del total de la deuda externa nueva contratada por el FIR, hasta 1982, el 92% es de mediano y largo plazo y sólo el 7.6% a corto plazo, lo que dió ciertas ventajas al país (el 43.5% de la deuda tiene plazos superiores a los 20 años. La tasa de interés promedio para la nueva deuda contratada desde el triunfo es de 5.7% mientras que la deuda de mediano y largo plazo del somocismo tenía una tasa de interés promedio de 11.3%).

Las condiciones del endeudamiento previo impusieron serias limitaciones a las contrataciones de nuevos fondos; no obstante en aproximadamente dos años a partir del triunfo, Nicaragua recibió un total de 1,211.5 millones de dólares -de los cuales 206.1 fueron donaciones y 1,005 constituyeron la nueva deuda 23/.

A pesar de que la asistencia financiera se buscó inicial y principalmente entre las agencias multinacionales, desde 1980 ocurrió una dramática reducción en el financiamiento de Estados Unidos y las agencias multilaterales en las que este país tiene amplia influencia, como resultado de la política de agresión económica impuesta por el gobierno estadounidense a Nicaragua.

En junio de 1980 Estados Unidos suspendió una asignación de 5.5 millones de dólares, posteriormente en el mismo año el presidente Carter silenciosa e informalmente suspendió la última partida por valor de 15 millones de dólares, de un crédito de 75. En abril de 1981, recién instaurado Reagan en la presidencia, anunció la suspensión formal de la asistencia financiera y comercial a Nicaragua. Hacia finales de 1981 Estados Unidos abiertamente ejerció presiones sobre el Banco Interamericano de Desarrollo para bloquear la conceción de créditos (particularmente del Fondo de Operaciones Especiales). Aprovechando una coyuntura en el cambio de dirección del Banco Mundial, se presionó sobre él para que también cortara el flujo financiero a Nicaragua. Las consecuencias de la

presión sobre el Banco Mundial fue la suspensión de nuevos financiamientos habiéndose concluido sin embargo los proyectos de reconstrucción urbana, de reactivación de empresas de pequeña escala y de rehabilitación del transporte público de Managua que estaban en ejecución.

De manera similar se ejerció el derecho a veto en relación a los créditos contratados con la AID (Agencia Internacional del Desarrollo -oficina de créditos blandos del Banco Mundial) y aunque esa presión no se hizo pública, Nicaragua no percibió más financiamiento de la AID desde 1980. Finalmente Estados Unidos anunció que votaría en contra de todos los créditos para Nicaragua a menos que el gobierno sandinista revitalizara el sector privado -argumento insustancial, ya que dentro del proceso de reconstrucción y de economía mixta se han brindado importantes incentivos al sector privado para que tome una parte activa en la reactivación económica.

Esta situación motivó que el gobierno sandinista buscara nuevas fuentes financieras entre otros países del Tercer Mundo, Europa Occidental y los países socialistas, medida que en la nueva política económica nicaragüense corre paralela a la búsqueda de nuevos mercados y la ampliación de sus relaciones diplomáticas y comerciales con países socialistas y del tercer mundo, promoviendo que entre éstos prevalezcan condiciones equitativas.

Para interpretar verdaderamente la asistencia financiera hay que distinguir con precisión la diferencia entre los acuerdos o contrataciones financieras y los desembolsos, ya que el anuncio de otorgamiento de un crédito muy rara vez significa que se realice efectivamente la transferencia monetaria. El desembolso de los créditos normalmente depende de que se satisfagan cabalmente una serie de requisitos -generalmente complejos (por ejemplo la obligatoriedad de realizar compras en mercados determinados, mantener un seguimiento y evaluaciones técnicas y financieras acuciosas y rígidas de los

proyectos etc.). En tanto que las condiciones políticas y económicas del país son cambiantes e inciertas, los compromisos de asistencia financiera pueden no traducirse en los correspondientes desembolsos.

De julio de 1979 a fines de 1982 Nicaragua contrató aproximadamente 2,027 millones de dólares, sin embargo sólo recibió de ello 677 millones 24/. Hasta 1982 Nicaragua recibió un flujo financiero estimado en 809 millones de dólares, entre una diversidad de fuentes financieras del ámbito internacional: el 27% provino de donaciones y préstamos de organismos internacionales, un 17% provino de donaciones y préstamos de organismos internacionales, un 17% de los países miembros del Consejo de Ayuda Mutua Económica (CAME), el 14.4% de Europa Occidental, un 14.4% de América Latina, 10.3% de Estados Unidos, 10.1% de Libia y 6.3% de otras fuentes, siendo las principales los organismos multilaterales como el BID, Banco Mundial, Banco Centroamericano de Integración Económica etc. -El 17% que procedió de países socialistas (141.6 millones de dólares) el 99% fue entregado entre 1981 y 1982, después de que Estados Unidos anunció la suspensión de financiamiento a Nicaragua 25/.

Si bien se intentó que el financiamiento externo fuera únicamente un complemento a los recursos del país para poner en marcha los programas de reconstrucción y reactivación, la realidad ha demostrado que la asistencia económica externa tenía una importancia capital. Así por ejemplo, para 1980 representó el 57% de la inversión y para los años 1981 y 1982 fue del orden del 75% 26/. En estos dos últimos años sólo un 24% de los programas de inversión pudieron enfrentarse con los recursos propios del país.

La generación de recursos internos fue escasa por haberse tenido que enfrentar, además de la financiera, otra serie de agresiones económicas: barreras arancelarias, cierre de mercados, sabotajes a la producción, descapitalización interna

y deterioro en los términos de intercambio.

La deuda externa ha subsanado sólo parcialmente la escasez de recursos para los proyectos nacionales, primero porque no todo el financiamiento contratado fue efectivamente desembolsado por parte de las agencias crediticias y segundo porque cada vez ha debido aplicarse mayor cantidad de la deuda nueva al pago de los intereses y deudas anteriores.

N O T A S

- 1/. Muro, Mirta, et.al. "Nicaragua y la Revolución Sandinista" pp 217-223.
- 2/. Coraggio, J.L. "Los Empresarios en su Prueba de Fuego" en Diario Barricada. Managua. 12/febrero/1982.
- 3/. La Gaceta. Diario Oficial. Decreto No.25 del 24/agosto/1979. Como se vió anteriormente, la Banca estaba en quiebra a causa de la abrumadora deuda (interna y externa), por lo que la nacionalización del sistema financiero equivalió a la nacionalización de la deuda. Al momento del triunfo la deuda externa era de 1,645 millones de dólares y no había en caja más que tres millones de dólares.
- 5/. La presencia de la propiedad privada en el proceso de transición causó obvios cuestionamientos por parte de algunos sectores de la población, sin embargo ha sido reconocida la necesidad de su participación en el proceso de transición.
- 6/. Si bien el sector privado continúa siendo mayoritario no podemos sustraernos al hecho de que el sector privado abarca tanto al latifundista y capital industrial como al pequeño y mediano agricultor, a los artesanos y pequeños comerciantes, que en alguna medida se han visto afectados por la crisis.
- 7/. Véas el Cuadro 1. "Nicaragua: Participación del APP en la Economía. 1982".
- 8/. CEPAL. Nicaragua: Repercusiones Económicas de los Acontecimientos Políticos Recientes. Dic. 1979.
- 9/. El ordenamiento del sistema financiero presuponía finalmente el restablecimiento y la normalización de las relaciones económicas externas, principalmente en tres aspectos:
 - a) La restitución de una liquidez mínima de divisas.
 - b) La renegociación inmediata de la deuda externa.
 - c) La puesta en funcionamiento de una política de financiamiento externo de programas y proyectos prioritarios.
 En la búsqueda de fuentes posibles de divisas se clasificaron con arreglo a las prioridades del programa, todos los proyectos que pudieran ser objeto de financiamiento internacional. En esta categoría se les dio cabida a los proyectos de construcción de vivienda. Es claro que el éxito de planes y programas del sector vivienda quedaran a merced de la posibilidad de concertación de créditos y donaciones externas.

- 10/. En el marco del Plan de Reactivación, los rubros identificados para aplicar la cooperación económica internacional captada, serían los programas de mejoramiento de vivienda, reconstrucción de equipamiento social- principalmente hospitales- y reparación de daños sufridos por el sistema de comunicaciones.
- 11/. El año 1977 puede considerarse como un buen parámetro para evaluar la reactivación económica ya que en ese año aún no se dejaba sentir la crisis económica del somocismo: habiéndose alcanzado buenos niveles de producción. Véase el Cuadro 2. "Reactivación de los Niveles de Producción" (1977-1982). Anexo.
- 12/. Ministerio de Planificación (MIPLAN) "La economía Nicaragüense a dos años del triunfo popular". p.3.
- 13/. Ministerio de Planificación (MIPLAN). "Programa Económico de Austeridad y Eficiencia" 1981.
- 14/. Muro, Mirta, el. al. Op.Cit. pp 244 y 245.
- 15/. CEPAL. Informe 1982. Nicaragua.
 Los daños causados por las inundaciones del mes de mayo fueron: 732 Km de carreteras pavimentadas, 1,000 Km de caminos secundarios y 2,500 Km de caminos de penetración para la producción; 18 Km de vía férrea, 25 pistas aéreas del interior del país y daños al puerto de Corinto (principal puerto de exportación).
 En las ciudades se identificaron los siguientes daños: 35 puentes y alcantarillas, más de 30 Km de calles pavimentadas, 56 Km de calles adoquinadas, 90 Km de calles de tierra. Se afectaron los sistemas de suministro de agua potable en unos 40 centros poblados y el alcantarillado sanitario de Managua: destrucción de unas 6,500 viviendas precarias de familias de bajos ingresos y unas 4,700 viviendas resultaron seriamente dañadas.
- 16/. Ministerio de Planificación (MIPLAN) "Programa de Reactivación y Emergencia en Beneficio del Pueblo" 1980.
- 17/. Vilas, Carlos M. "Perfiles de la Revolución Sandinista" pp 299-315.
- 18/. "Cooperación Internacional. El Complemento de Nuestro Esfuerzo Para Reconstruir Nicaragua". Documento del FIR.
- 19/. Ley Constitutiva del 17 de Agosto de 1979.
- 20/. SELA. Resolución No. 43 del Consejo Latinoamericano del Sistema Económico Latinoamericano.

- 21/. El argumento que sustentó la renegociación de la deuda externa fue, además de la imposibilidad del pago inmediato, el hecho de que al menos un 55% de la deuda había sido contratada por Somoza, sin que los recursos ingresaran al país. Tras la renegociación las condiciones para el pago de los préstamos fueron blandas. En general se logró una tasa de interés del 7% y un período de doce años, con 7 años de gracia.
- 22/. Zamora, F. "La Herencia de Somoza" en: Diaria El Día, 18/febrero/1981.
- 23/. Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional. "Informe de la JGRN presentado por el Comandante Daniel Ortega S. ante el Consejo de Estado". 4/mayo/1981.
- 24/. Véase los Cuadros 3,4 y 5 sobre contratación de créditos y asistencia financiera neta. Anexo.
- 25/. Conroy, M.E. "External Dependence, External Assistance and Economic Aggression Against Nicaragua". en: Latinamerican Perspectives. Vol.12, No.2.
- 26/. Ministerio de Planificación (MIPLAN) "Plan de Reactivación Económica en Beneficio del Pueblo" y "Programa Económico de Austeridad y Eficiencia 1981".

4.- LA ACCION HABITACIONAL Y DE URBANIZACION 1979-1982

4.1 Antecedentes del Problema Habitacional

En esta sección haremos una descripción de los elementos más importantes que caracterizaron los primeros pasos de la política habitacional en la Revolución sandinista, remitiéndonos al período 1979-1982 1/.

Para comprender cómo enfrentó el Estado sandinista la acción habitacional es conveniente precisar previamente cómo se generó y cómo se manifiesta el problema de la vivienda.

Al igual que ocurre en otras sociedades capitalistas dependientes, en Nicaragua se generó un problema estructural de escasez y carestía de vivienda, equipamiento y servicios urbanos a partir de la lógica de acumulación de un capitalismo periférico y dependiente, que fue el que prevaleció durante el régimen somocista. La falta de viviendas para la población, insuficiencia de servicios y equipamiento, así como el desorden propio de los centros poblacionales expresan la propia anarquía de la producción capitalista del marco físico construido, articulada al carácter privado y monopolístico de la propiedad del suelo urbano y urbanizable. "La penuria de la vivienda se explica como resultado de la combinación de la pauperización imperante en las clases trabajadoras, el dominio de la lógica de la ganancia en la producción privada de la vivienda y la subordinación de las limitadas acciones del Estado en este campo, a los intereses del capital inmobiliario. El Estado destina lo fundamental de su inversión a apoyar la acumulación de capital, limitando aquella ligada a la reproducción de la fuerza de trabajo al mínimo necesario para el mantenimiento de su legitimidad y las exigencias en este campo del capitalismo, dando así lugar a un déficit creciente de los servicios sociales y de infraestructura destinada a la reproducción de los trabajadores" 2/.

La población nicaragüense se apoyaba en una red difusa de pequeños caseríos, poblados y algunas ciudades para el intercambio.

elemental de bienes y servicios. En forma cada vez más notoria se verificaba una tugurización de la vivienda popular tanto en áreas rurales como urbanas; en la capital y otras ciudades menores, proliferaban los "barrios marginales" con una marcada segregación clasista. Fue sintomática también la insuficiencia de redes técnicas y de servicios y la irracionalidad de la actividad constructiva. La vivienda era sencillamente una mercancía más que se vendía a los sectores pudientes constituídos en demanda solvente.

El problema de la vivienda en Nicaragua se expresa en un déficit cuantitativo creciente de viviendas disponibles para la población, en el déficit cualitativo que incluye la falta de equipamientos adecuados para la mayoría de las casas existentes y por último, en el elevadísimo precio de esta mercancía.

Hasta el 19 de julio de 1979, la tierra urbana y rural era una mercancía de libre transferencia y por tanto sujeta a la retención, especulación y enajenación (perteneciendo de hecho a una parte muy restringida de la población). La construcción y oferta de viviendas nuevas dependía de un sector de promotores y compañías privadas para los cuales el rendimiento económico y la especulación importaban más que las necesidades sociales.

El sector inmobiliario funcionó mediante la articulación sucesiva de los diferentes sectores del capital, representados por las empresas de los grupos económicos señalados anteriormente. La crisis económica de los años 70, produjo un bajo nivel de inversión y un débil desarrollo de las fuerzas productivas en el sector construcción y elevó artificialmente el costo de la mercancía vivienda y el equipamiento urbano, que frente a los bajos ingresos de los sectores populares, las hacían inaccesibles quedando insatisfechas las necesidades habitacionales de la mayoría de la población. La producción de vivienda del tipo propiamente capitalista se hacía en favor de las clases medias

y altas, en tanto para los demás sectores sociales se iba acrecentando la crisis de escasez y mala calidad de las viviendas.

La Organización de Estados Centroamericanos estimaba un déficit de vivienda en Nicaragua para 1970, de 269,000 viviendas y su proyección para 1980 se estimaba en 416,400 unidades. Algunos indicadores cualitativos del fondo habitacional también nos revelan la veracidad de las afirmaciones anteriores y manifiestan otra faceta de la penuria de la vivienda: entonces, atendiendo a las características físicas de las casas existentes en el país, también se puede apreciar la precariedad de sus condiciones y servirnos como un elemento adicional para el análisis de este problema.

Ha sido necesario basarse en el censo de población y vivienda de 1971 (último censo nacional efectuado). A pesar de ser obsoleto, mediante la observación directa y otras fuentes de información se efectuaron ajustes para hacer algunas precisiones a los fines del presente estudio.

La tipología de viviendas prevaleciente, conforma a la clasificación censal es como sigue:

- Casa familiar: vivienda de construcción sólida, con materiales durables, 19%.
- Rancho o Chozas: éstas son viviendas precarias construídas con materiales tradicionales, básicamente de madera y en ocasiones con techos de palma, en general carentes de servicios higiénicos y con cocina al aire libre, 63%.
- Vivienda Improvisada: por lo general son viviendas que se han levantado tras la toma ilegal de tierras, con materiales muy precarios o de desecho y de dimensiones sumamente reducidas (incluso menores de 20 M²), 9%.
- Cuarto en Cuartería: son la repetición de cuartos anexos uno a otro (cada uno de los cuales funge como una vivienda), con un espacio multiusos común para todos los habitantes de la cuartería. En ellas se comparten también los servicios como lavaderos, letrinas, estufas o fogones: los cuartos por lo general se ocupan bajo arriendo: 9%. 3/.

La distribución geográfica de las viviendas correspondía a la distribución poblacional en el territorio: 49% urbanas y 51% rurales. Del total de casas, el 39% eran de un solo cuarto (36% de las viviendas urbanas y 41% de las rurales). A nivel nacional sólo un 39% contaba con servicios de agua entubada y sólo el 41% gozaba de energía eléctrica -con sólo un 7% en áreas rurales. El 40% de las viviendas tenían piso de tierra, el 61% con techado de materiales de desecho; apenas un 12% del total nacional tenían inodoro y drenaje sanitario 4/. Es pues obvia la pésima calidad de vida en estas viviendas.

En el ámbito urbano la penuria de la vivienda se tornó particularmente aguda debido a la inmigración que mantuvo altísimas tasas desde la década de los años 50, y el caso de Managua se tornó crítico a consecuencia del terremoto de 1972 5/. Si bien es cierto que el gobierno somocista desarrolló algunos programas de construcción de viviendas nuevas después del terremoto, canalizando recursos a través del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo y otras instituciones, sólo se construyeron unas 27.600 en seis años:

AÑO	No. de Viviendas
1973	5,860
1974	1,205
1975	3,380
1976	7,347
1977	7,068
1978	2,740

Fuente: COVIN, Informe 1981.

Esta cifra nos indica que en ese período apenas se repuso un 50% del total de viviendas destruidas. El déficit por reposición, crecimiento poblacional y hacinamiento siguió acrecentándose sin atención alguna. Por otra parte, según se aprecia en los cuadros anexos, la asistencia financiera internacional no se destinó de manera significativa a la reposición del fondo habitacional dañado; el somocismo no tuvo esa preocupación 6/.

Al no haberse desarrollado tampoco una política de construcción de viviendas para los estratos socioeconómicos de bajos ingresos, encontrándose a merced de los terratenientes y especuladores, tuvieron que ubicarse en los repartos ilegales que promovían los lotificadores inescrupulosos o conformar asentamientos espontáneos.

En el período pos-terremoto hubo algunas instituciones de asistencia social, con fondos del extranjero, que a raíz del sismo iniciaron programas de construcción de viviendas. Estas instituciones fueron por ejemplo CARITAS (organización de obispos de iglesias norteamericanas), CEPAD (Comité Evangélico Pro-Ayuda al Desarrollo), FUNDE (Fundación para el Desarrollo), INVIERNO (Instituto de Bienestar Campesino) cuyos programas contemplaban la distribución de alimentos, préstamos de rehabilitación además de la construcción de viviendas: sin embargo sus resultados fueron de reducido alcance en relación a las necesidades reales. Algunos de los programas aludidos fueron:

CARITAS:

Desarrolló un programa de construcción de 1,200 viviendas en Managua y ciudades vecinas que recibieron la inmigración de población damnificada. También se establecieron equipos regionales de apoyo al mejoramiento habitacional en varias ciudades (Matagalpa, Granada, Estelí, León, etc).

CEPAD:

Promovió préstamos a familias que no poseían recursos económicos, con la finalidad de facilitarles la reparación o construcción de sus viviendas. Estos programas se desarrollaron de 1973 a 1977 y durante esos años a lo sumo se construyeron 500 viviendas repartidas en cinco ciudades.

INVIERNO:

Se propuso el otorgamiento de préstamos para mejoras o construcción de viviendas en las comunidades rurales con la colaboración del Banco de la Vivienda de Nicaragua y de otras instituciones. El objetivo proclamado era el de aminorar el hacinamiento y mejorar la salubridad de familias campesinas en los campos de Matagalpa, Jinotega, Carazo -todas áreas cafetaleras-. Si bien este instituto se fundó en la coyuntura del terremoto, en realidad su orientación no tenía vinculación alguna con los sectores urbanos afectados.

En la zona Atlántica, las viviendas no sólo eran insuficientes en número, sino que las existentes también dejaban mucho que desear por sus características precarias, ruinosas y carentes de condiciones mínimas de higiene y servicios básicos. La mayor parte de las viviendas de las Comunidades Indígenas son de madera y "zinc" (techos de lámina) y siendo esta región muy lluviosa y húmeda, sus materiales estaban en franco deterioro. Las casas de los centros urbanos pertenecían por lo general a extranjeros, mestizos y chinos -como grupos económicamente dominantes- muy pocos indígenas tenían casas propias en los poblados importantes. En el caso de las minas, los indígenas obreros estaban confinados a barracones y en el caso de los indígenas empleados en las compañías madereras, por lo general tenían que vivir en las llanuras forestales durante varios meses al año en campamentos improvisados. La situación general de la vivienda en el Atlántico ha sido aún más precaria que en el occidente del país 7/.

Un nuevo período de deterioro habitacional sobreviene en los últimos años del régimen somocista, a causa de la guerra de liberación. Las pérdidas materiales en infraestructura física y social producidas por la lucha se dieron principalmente en las ciudades de Managua, Estelí, Matagalpa, León, Masaya y Rivas; otras localidades se vieron afectadas pero en menor escala. De acuerdo a una investigación realizada por el Ministerio de la Vivienda "Evaluación de daños de Edificios Causados Durante la Guerra Civil en ocho Ciudades de Nicaragua" (agosto de 1979), un total de 4,200 viviendas unifamiliares más algunos edificios que albergaban diversas actividades y servicios se vieron afectados. Los daños totales o parciales se estimaron en una superficie superior a los 210,000 M² de construcción y el costo de reposición de la vivienda e infraestructura dañada se valuó en 48.84 millones de dólares 8/.

El panorama que acabamos de esbozar nos permite entender fácilmente que las "contradicciones urbanas" hayan cobrado en Nicaragua

relevancia en cuestiones políticas centrales: los desequilibrios urbano-rurales, la falta de servicios, la escasez habitacional constituyen una manifestación más de la lucha de clases 9/.

El pluriclasismo de las contradicciones urbanas las hizo estratégicamente trascendentes para la lucha revolucionaria al generalizar objetivamente fuentes de oposición a la clase dominante en la mayoría del pueblo. Por las características de la lucha popular, pudo realizarse el paso de la exigencia individual a la exigencia social; es decir, se transformaron las reivindicaciones relativas a la crisis urbana en reivindicaciones de alcance social y político. Fue notorio cómo las contradicciones urbanas se fueron agudizando en la década de los años 70, al plantearse una correlación de fuerzas inestable, ocasionó que la dominación del capital ejercida por medio de la burguesía quedara en crisis. Las contradicciones urbanas fueron adquiriendo una importancia cada vez mayor hasta llegar a plantearse como reivindicaciones pluriclasistas por parte de las diversas organizaciones políticas. Como ejemplo de ello podemos ver los planteamientos que formularon al respecto organizaciones políticas antisomocistas:

El Movimiento Pueblo Unido (MPU) constituido por una amplia alianza de organizaciones políticas, sindicales y estudiantiles, sintetizó un esfuerzo de unificación del campo popular en el marco de la estrategia revolucionaria. El MPU señalaba: "La lucha por la erradicación de la promiscuidad y el hacinamiento será misión fundamental de los programas de viviendas populares del gobierno de unidad democrática. Para tal efecto realizará una Reforma Urbana que:

- a) Elimine la concentración de vivienda en manos de unos pocos dueños y solucione los problemas de los barrios marginados y repartos ilegales.
- b) Ponga énfasis en el desarrollo de programas de viviendas populares para que todos los nicaragüenses puedan tener su casa.

c) Reglamente el valor de los alquileres de tal manera que no constituyan una carga insoportable ni una amenaza constante de verse lanzados a la calle.

d) Revise los fundamentos del Banco de la Vivienda de Nicaragua (BAVINIC), para encausarlo en la consecución de los objetivos sociales de la Reforma Urbana. Asimismo, las actuales relaciones con sus adjudicatarios serán revisadas en provecho de éstos 10/.

El Frente Amplio Opositor (FAO) sintetiza cuatro años de lucha de la burguesía antisomocista; su programa político constituye un conjunto de reformas políticas y sociales de tipo democrático-burgués, proponiendo (en lo que nos concierne): el "inicio de una verdadera Reforma Urbana, que resuelva los problemas de los barrios marginados y de los repartos clandestinos, de la insalubridad ambiental, de la especulación con los alquileres etc, así como de la construcción de viviendas dignas para los sectores medios y populares". "Atención inmediata al grave problema del transporte colectivo, organizándolo en forma humana y eficiente". "Plena autonomía política, económica y administrativa de los Municipios" 11/.

El Frente Sandinista de Liberación Nacional (FSLN) recoge en su Programa Político las reivindicaciones de los más amplios sectores populares urbanos, obreros y campesinos, señalando los siguientes puntos:

- a) Realizar una Reforma Urbana que entregará a cada familia una vivienda adecuada, pondrá fin a la usura especulación del espacio urbano (lotificación, urbanización, casas de alquiler, etc.) que explota la necesidad de la familia trabajadora de la ciudad a disponer de un techo adecuado para vivir.
- b) Iniciará y desarrollará la construcción de viviendas adecuadas para la población campesina.
- c) Reducirá las tarifas por concepto de agua, luz, alcantarillado, ornato, aplicará programas para extender todos estos servicios a la totalidad de la población urbana y rural 12/.

Ante la dramática situación del problema habitacional y los planteamientos reivindicativos señalados, resulta sencillo comprender primero, que en el contexto revolucionario a "la vivienda" se le dé una connotación más integral, en concordancia con su función social basada en los principios de justicia y equidad; y en segundo lugar, que par satisfacer la necesidad social de la vivienda, el Gobierno de Reconstrucción Nacional precisa plantear formas de solución que no tengan que obedecer a la lógica de la ganancia y la acumulación del capital. es decir, que se requiere de mecanismos que permitan proveer alojamiento para la población acorde a las limitadas disponibilidades financieras del gobierno y cuyo precio sea compatible con el salario social medio.

Ahora bien, consideramos que la forma en que la Revolución puede resolver esta cuestión está en íntima relación con: la supresión del contraste entre ciudad y campo, la modificación de los mecanismos tradicionales del mercado inmobiliario y en apartarse de la creencia de que el problema tenga relación directa con la propiedad (es decir, que el problema se resuelva en la medida que el habitante sea propietario de su vivienda) 13/. Finalmente, se considera que la vivienda puede cumplir su objetivo de ser un bien social sólo cuando se concibe y desarrolla integralmente con sus servicios básicos y comunales, a los que está vinculada funcionalmente.

4.2 La Acción Habitacional y de Urbanización

Los procesos encaminados a dar una solución a la precariedad de las condiciones habitacionales quedan inmersas en una contradicción muy evidente entre la urgencia socio-política de atender la situación habitacional de los sectores populares (rurales y urbanos indistintamente) y la ubicación jerárquica de las prioridades atribuidas por los altos niveles de decisión gubernamental (el rubro vivienda se incluyó como

último del sector social). Por consiguiente, la colocación de fondos financieros para el sector habitacional fue reducida.

Esta contradicción se inscribe en la concepción teórica que opone el Gasto Social a la Inversión Productiva, la cual se basa en argumentaciones económicas sólidas ya que se trata en última instancia de limitar y controlar un traslado de recursos económicos del sector productivo a otro tradicionalmente considerado improductivo.

En el período de transición, con las complejas características de la economía mixta, con una aguda crisis económica a enfrentar y un enorme déficit presupuestario, resulta obvio el énfasis puesto por la Junta de Gobierno en la "producción". No obstante, la voluntad política de la Revolución de brindar atención a las urgentes necesidades sociales se tradujo en la gestión administrativa que, desde el principio, comenzó a trazar políticas con diversas alternativas para enfrentar la realidad habitacional de Nicaragua. El primer paso se da con la conformación de una instancia responsabilizada específicamente de este aspecto. Se crea el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, sobre la base de los extintos Vice-Ministerio de Planificación Urbana, Banco de la Vivienda y Oficina de Inquilinato. Este nuevo ministerio es el responsable de estructurar una política nacional de vivienda y desarrollo urbano conforme a los postulados y lineamientos de la Revolución Popular Sandinista.

Al interior de esta instancia prevaleció la visión de dos vías simultáneas para encarar este acuciante problema popular:

- 1) La vía de una Reforma Urbana destinada a modificar tanto la estructura legal de tenencia de la tierra y los bienes inmuebles, como la participación de los diversos agentes del sector inmobiliario.

- 2) La vía de atender al sector en su expresión física (construcción de viviendas nuevas, mejoramiento de unidades existentes, dotación de servicios etc.), animados por la voluntad de asistir a los sectores más necesitados y, en última instancia, por capitalizar el impacto político favorable que producen las nuevas construcciones a nivel popular.

4.2.1 La Reforma Urbana

A nuestro juicio, la Reforma Urbana constituye la condición necesaria, el contexto, en el cual posteriormente la actividad constructiva encuentra nuevos cauces para llegar al pueblo. La Reforma Urbana cristalizó inicialmente la intención de respuesta inmediata a las reivindicaciones sostenidas por todos los sectores sociales participantes en el derrocamiento del antiguo régimen, respecto al derecho de gozar de condiciones habitacionales dignas. En su expresión formal, la Reforma plantea dos objetivos económicos que se enmarcan en los grandes lineamientos y pautas de los planes de reactivación y desarrollo del país: A) que el suelo urbano y la vivienda sean considerados como bienes necesarios para la satisfacción de necesidades elementales de la población y no como mercancías tendientes a generar ganancias individuales; B) favorecer la apropiación social colectiva del valor y la renta del suelo en contraposición con la apropiación individual dentro de un régimen de propiedad, tenencia y uso de la tierra urbana cuyo objetivo principal fuera eliminar las formas de apropiación privada de la renta del suelo. La Reforma Urbana también incluye un objetivo político que subyace en la necesidad de resolver la contradicción derivada de la subordinación de los requerimientos sociales en el marco físico construido a los intereses del capital, dejando cauces abiertos a la movilización popular para que ésta se constituya en un agente de la configuración del marco físico 14/.

La complejidad estructural del sector inmobiliario (en sus múltiples imbricaciones con la economía) conjuntamente con la limitada experiencia teórica y administrativa para la implementación de esta política, impidió una agilidad suficiente para analizar a todo el sector e implícitamente se dio mayor peso al carácter legal de la Reforma Urbana, dictándose leyes inquilinarias, de tenencia, etc.

Así pues, la Reforma Urbana se constituyó en un cuerpo de leyes orientadas al logro de los objetivos señalados y en la organización de instancias, medidas y procedimientos administrativos en apoyo a las modificaciones que suscitaría la nueva legislación. Sintetizamos a continuación el sentido y los efectos de las leyes y decretos más significativos -formulados en el período que se analiza 15/.

i) Ley de Repartos Ilegales:

Esta ley fue sancionada el 26 de septiembre de 1979 y es la primera de la Reforma Urbana. Con ella se puso fin al negocio que realizaban los fraccionadores, vendiendo lotes bajo la promesa de dotarlos de los servicios e infraestructura básica, pero sin cumplir lo prometido a los compradores.

Los repartos se desarrollaron en la periferia de las principales ciudades, donde los fraccionadores obtuvieron terrenos baratos pero les resultaba costosa la introducción de servicios -hacerlo les hubiera significado poco o ningún margen de ganancia. Por otro lado, fue común el defraudar a los compradores con la entrega de títulos de propiedad.

Esta ley convirtió al Estado en receptor de las amortizaciones aún pendientes de los compradores y en administrador de los fondos recaudados, destinándolos a realizar obras de mejoramiento y dotación de servicios. Con ello los fraccionadores quedaron imposibilitados de capitalizar la renta.

Si bien se preveía, mediante la ley, que los fondos de los fraccionadores cubrieran los gastos por las inversiones

pendientes (mediante la congelación de sus cuentas bancarias y el embargo) el Ministerio de Vivienda se enfrentó a una insuficiencia de fondos (los lotificadores los habían trasladado a cuentas en el exterior o consumido de otra forma) y hubo de fungir como aval para que las familias pudieran obtener créditos de las instituciones financieras. Al triunfo de la Revolución, la administración total de estos repartos pasa a manos del Estado en una combinación de participación comunitaria, administración y orientación técnica estatal; por medio de un organismo creado específicamente para el caso (Oficina Nacional de Repartos Intervenidos) se instrumentalizó la realización de obras de infraestructura, instalación de servicios y legalización de la tenencia de la tierra.

La ley de Repartos Ilegales permitió inducir un reordenamiento físico de los repartos y posteriormente la legalización de la tenencia de la tierra por cuanto declaró la nulidad, sujeta a convalidación, de todos los contratos y títulos de dominio,

De los repartos ilegales que fueron intervenidos (aproximadamente trescientos, distribuidos en nueve de los quince Departamentos del país 16/) resultaron beneficiadas unas 68,000 familias en su mayoría de bajos ingresos (en promedio su ingreso familiar mensual era inferior a los 350 dólares en 1980).

El proceso de titulación comenzó a mediados del año 1981 y concluyó a finales de 1982. Esta medida se realizó con la participación de las organizaciones vecinales que mostraron una gran acogida a la Ley de Titulación de Lotes en Repartos Intervenidos 17/.

La ley de Titulación, sin embargo tuvo efectos inmediatos que se revirtieron negativamente hacia la población de estos repartos: la cartera de la Oficina Nacional de Repartos Intervenidos (ONRI) prácticamente dejó de percibir las cuotas de amortización de los lotes, a pesar de que la ley no canceló la deuda de los favorecidos. Esta oficina logró recuperar

apenas 12 de los 160 millones de córdobas que estimó recaudar y las obras de mejoramiento (que comprendían instalación de agua potable, alumbrado público, drenaje sanitario, arreglo de calles y topografía) no pudieron financiarse 18/.

Esta situación indica a todas luces que se hace necesario promover una base administrativa de otro tipo para financiar las obras aún pendientes.

ii) Ley de Inquilinato:

Esta ley responde fundamentalmente al objetivo de evitar la extorsión al salario real de los trabajadores por el pago de vivienda. Fue decretada el 20 de diciembre de 1979 19/ y estableció los cánones máximos a pagar por arriendo mensual, en relación con el valor catastral del inmueble. Asimismo redujo las cuotas para aquellas viviendas que pagaban hasta mil córdobas mensuales (100 dólares mensuales en 1979).

Esta ley permitió al Estado poner en uso todas aquellas viviendas que se encontraban abandonadas o desocupadas por la sola voluntad del propietario. Pero la Ley de Inquilinato, destinada a proteger el ingreso familiar y aumentar la disponibilidad de viviendas, en la práctica tuvo efectos negativos por cuanto produjo una baja en la oferta de viviendas, sin que en la práctica pudiera obligarse a los caseros a alquilar los inmuebles. También produjo un proceso de recuperación de viviendas (aduciendo las causales que toleraba la ley). Cuando se hizo perceptible este efecto se introdujeron reformas a la ley para moderar la situación 20/.

En octubre de 1981 el Consejo de Estado aprobó una serie de reformas a la Ley de Inquilinato y a la Ley Procesal de Inquilinato con el propósito de contrarrestar la especulación con el alquiler de las viviendas. La ley de Inquilinato fue promulgada en 1980 y pretendía regular el monto de los alquileres de acuerdo con topes mínimos y máximos para incrementar finalmente el salario real de la población.

La ley Procesal de Inquilinato había cobrado vigencia a principios de 1981 y su objetivo era utilizar diversos procedimientos judiciales para evitar y castigar la especulación con los alquileres de viviendas. Con la aplicación de la Ley de Inquilinato se logró ofrecer a unas 79,500 familias una reducción en los cánones de sus arrendamientos respectivos. Sin embargo las leyes inquilinarias provocaron a la larga el surgimiento de un "mercado negro" de viviendas y la acentuación de las maniobras especuladoras por parte de los propietarios. Después de evaluar los resultados provocados por la vigencia de ambas leyes, funcionarios del Ministerio de Vivienda y los Comités de Defensa Sandinista (CDS) 21/ concluyeron en que no obstante la reducción de los alquileres, el problema habitacional no radicaba en el monto de aquellos sino en la escasez de viviendas. Así, a la escasez estructural y heredada se vinculó una escasez ficticia creada porque los casatenientes sacaron las viviendas del mercado del alquiler. Es más, los mismos casatenientes se ampararon en la Ley Procesal de Inquilinato para traspasar su casa a familiares o a terceros e incluso algunos desmantelaron sus viviendas, debido a que para ellos esta actividad había dejado de ser rentable.

Una alternativa a corto plazo considerada por el Consejo de Estado para resolver las dificultades surgidas a raíz de la aplicación de las leyes mencionadas, fue decretar reformas a algunos de sus artículos. Una de las modificaciones consistió en proteger a la población cuyos inmuebles arrendados son financiados por el Sistema Financiero Nacional (SFN). A partir de entonces, un inquilino debería pagar por el alquiler un monto no mayor al 100% ni menor al 60% de lo que corresponde amortizar al propietario mensualmente al SFN. Anteriormente los propietarios percibían hasta el 300% del monto que ellos mismos pagaban al SFN. Otra modificación fue el otorgar la facultad al Estado para intervenir a favor del arrendatario de cuartos en cuarterías, en caso de que ellas presentaran condiciones de vida sumamente precarias. Entre las reformas

de mayor importancia se encuentra la determinación de las causas para que el arrendador reclame una vivienda. Si bien se indica al respecto que el propietario tendría derecho a que su vivienda fuera restituida si la mora en el pago del arriendo excediera de dos meses, o si la vivienda estuviera siendo utilizada para actividades ilícitas. Así mismo la Ley Procesal de Inquilinato estableció la modalidad de juicio para resolver los problemas derivados de una reclamación de vivienda por parte de los propietarios (en estos juicios toman parte activa los CDS).

La Ley de Inquilinato regula asimismo las "cuarterías" -esimándose casi 20,000 cuartos en el país. Las características de precariedad de esta forma de vivienda (en la cual se albergaba posiblemente 5% de la población nacional) requirió una atención especial que se tradujo en el "Programa de Cuarterías" orientado a la adecuación física de éstas mediante mejoras, reordenamiento y dotación de servicios.

La medida de limitar el canon de arrendamientos, por otro lado, generó un fuerte desbalance entre el sector privado y el sector público, presionando intensamente a este último. Por todo ello se advirtió finalmente la tendencia a privatizar, mediante compra-venta o recuperación, las viviendas de alquiler.

Alternativamente el Estado conformó una corporación de Bienes Raíces con el fondo de viviendas que pertenecían al sistema financiero, las viviendas confiscadas y las abandonadas. Este fondo se puso a disposición de la población 22/. A esta corporación se le responsabilizó de garantizar que su fondo habitacional no sufriera serio deterioro por lo cual tiene también la misión de velar por que sus clientes-adjudicatarios den mantenimiento físico a los inmuebles; con este fin implementó un sistema de financiamiento a los usuarios para que éstos puedan enfrentar los gastos de reparación.

En 1982 los propietarios de viviendas urbanas volvieron a agudizar el problema de los inquilinatos ya que a partir de la

revisión de las leyes inquilinarias se propaló el rumor de que el Estado dispondría el traspaso de la propiedad de la vivienda a sus usuarios.

iii) Regulación de la vivienda Construída o Financiada por el Estado:

En una sociedad en proceso revolucionario es importante estudiar otras formas de posesión que no se identifiquen necesariamente con la propiedad privada (por ejemplo el usufructo a largo plazo conocido como enfiteusis) y que por otro lado los escasos recursos de que dispone el Estado no recaigan en pocos beneficiarios. Con este ánimo se elaboró la Ley Reguladora de la Vivienda.

Aunque esta ley no entró en vigencia, se mantiene en la práctica su sentido, evitando un libre mercado inmobiliario de aquellas viviendas construídas, financiadas y/o adjudicadas por el Estado. A raíz de esta iniciativa se elaboró una ley para regular las cuotas de amortización de las viviendas financiadas por el antiguo Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo -actualmente Sistema Financiero Nacional- y por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos^{22/}. Actualmente el Estado se reserva la posibilidad de ser el comprador de ellas o de definir sucesivos beneficiarios en coordinación con las organizaciones de masa o gremiales. Asimismo el estado es el valuador de los inmuebles de esta categoría, evitando la especulación.

iv) Uso del Suelo en Areas de Asentamientos Humanos:

En la transformación social que vive Nicaragua, se prevén cambios importantes en la organización territorial, como con secuencia y soporte, al mismo tiempo, de la nueva estructura económica.

Con esta ley se precisa en primer mecanismo para la regulación del Uso del Suelo y constituye por ende uno de los pilares

para la naciente planificación física. Se puede destacar por primera vez la importancia de un ordenamiento de las actividades de la población en su relación con el suelo de los asentamientos.

Esta ley permitió efectivamente iniciar un control para el desarrollo de los asentamientos y organizar una jerarquía en la prioridad de usos del suelo y una disciplina entre los diferentes entes estatales y privados para la ocupación de las áreas de los centros de población 24/.

v) Control de la Tierra Urbana:

La medida persiguió dos objetivos: a) obtener una reserva de suelo en la cual levantar las construcciones que el desarrollo social requiriera para albergar las instituciones estatales o privadas, equipamiento urbano, servicios públicos, áreas verdes, etc. con una localización ventajosa y con posibilidad de dotarla de servicios e infraestructura básica; b) posiblemente siendo éste el objetivo más importante, reconstruir y revitalizar el área central de la capital, imprimiéndole una simbólica nueva puesto que la revolución desea manifestar visiblemente la capacidad creadora implícita en el pueblo y los derechos a que se hace merecedor. Así, además de brindar adecuadamente servicios metropolitanos a la población se podría manifestar con evidencias la reactivación imprimiéndole al marco construido nuevos valores sociales.

Como medio para lograr la concentración de tierras, el estado se propuso recuperar la tenencia en áreas urbanas baldías o construidas pero abandonadas. La primera medida en este sentido 25/ es la Ley Sobre Donaciones de Inmuebles del Casco Urbano Central de Managua. Como se recordará, esta área permaneció en abandono aún con escombros, desde el terremoto de 1972. Se optó por ofrecer un incentivo de indemnización a los donantes, mediante la condonación de deudas fiscales por impuestos prediales no pagados.

Esta ley se complementó posteriormente con otras, como la ley de Expropiación de Tierras Urbanas Baldías -en caso de que fuera imputable la causal de "Utilidad Pública" y la ley de Expropiación de Predios Baldíos en el Casco Urbano del Centro de la Ciudad de Managua 26/.

La indemnización que ocasiona la expropiación, se ha efectuado mediante el pago de su valor fiscal en bonos estatales pagaderos a mediano plazo.

Esta legislación conjuntamente con los Decretos 3 y 38 (por los cuales se confiscaron los bienes de la familia Somoza y sus allegados) transfirieron al Estado un volúmen considerable de tierras urbanas; analicemos el caso del Area Central de Managua. Las cifras que se presentan a continuación nos permiten apreciar la redistribución de la tenencia en el Casco Central de Managua:

Distribución de la Tierra en 1976
Casco Central de Managua

Propiedad Estatal	80.36 Has.	- 21.6%
Propiedad Privada	199.82 Has.	- 53.8%
Calles y Avenidas	91.33 Has.	- 24.6%

Cambios a Favor del Estado:

Confiscadas y Expropiadas	40. Has.	(20% de la Prop. Privada)
Donadas	43.5 Has.	(21.8% " " ")

Distribución de la Tierra en 1981
Casco Central de Managua

Propiedad Estatal	163.86 Has.	- 44. %
Propiedad Privada	116.35 Has.	- 31.4%
Calles y Avenidas	91.33 Has.	- 24.6%

Fuente: Elaboración propia en base a información de Banco de Tierras, MINVAH 1982.

Esta política de tierras posibilitó la redistribución posterior de predios para la reubicación de familias asentadas en terrenos no aptos para uso de vivienda (fallas sísmicas, áreas inundables, derechos de vía etc.), se ampliaron diversas vías de circulación y la alcaldía de Managua ejecutó obras de carácter metropolitano: monumentos, plazas públicas, parques recreativos y deportivos etc. 27/.

En síntesis, la Reforma Urbana constituyó un cuerpo de leyes y la organización de sus correspondientes instancias administrativas que modificaron estructuralmente el funcionamiento del sector inmobiliario: sin embargo la discusión sobre sus objetivos y alcances no logró un carácter global ni mucho menos acabado 28/. Creemos que faltó una visión de mayor integralidad en el sentido de que la Reforma Urbana se refiere no sólo al consumo del hábitat (tierra, vivienda, servicios, transporte), sino que debió vincularse desde sus inicios a la concepción de la reorganización espacial como apoyo a la actividad productiva, y en este sentido buscar los puntos en que debiera guardadr concordancia, correlación, con la Reforma Agraria. Esa correlación debería permitir una integración de los planes de desarrollo agropecuario con los planes de desarrollo industrial urbanos y los servicios, mediante una red de infraestructura que elimine la dicotomía social entre la ciudad y el campo.

4.2.2 El Ordenamiento Territorial

Con el objeto de promover el ordenamiento territorial de los Asentamientos Humanos, se implementaron procedimientos sencillos de diagnóstico-planificación, que con el tiempo irían creciendo en profundidad y complejidad. Los productos obtenidos se constituyeron en elementos orientadores y base para la toma de decisiones. Entre los estudios elaborados en este primer momento podemos destacar los Planes Orientadores para

reconstrucción física de las ocho principales ciudades que resultaron dañadas en la guerra civil: un diagnóstico integral de la zona minera en el área centro-norte del país, diagnósticos y proyectos para orientar la construcción de importantes carreteras y caminos -como parte del esfuerzo por comunicar y articular el territorio nacional: se iniciaron los trabajos para elaborar Planes Reguladores en la capital y otras ciudades.

En una etapa posterior se lograron instrumentos más significativos para los efectos del ordenamiento territorial, por ejemplo se logró un dimensionamiento de la población nacional y su distribución territorial con orientaciones para inducir transformaciones en la distribución correspondiente a las proyecciones de la actividad productiva. Asimismo se logró un diagnóstico de la estructura y funcionamiento del sistema Urbano Nacional del cual se derivaron orientaciones programáticas.

Por imperfectos que fueran estos instrumentos, tienen el valor de materializar una nueva preocupación que es la de conformar una jerarquía urbana funcional acorde con las perspectivas de desarrollo económico y por esta vía superar los desequilibrios regionales.

4.2.3 La Producción de Vivienda

Como señalábamos anteriormente, dentro de las dos tendencias en la solución al problema habitacional, una vertiente se abocó de manera inmediata a la actividad constructiva. Además de la reconstrucción inmediata de viviendas barrios y poblados afectados por la guerra, se consideró la importancia de la elaboración de un Plan Nacional de Vivienda que constituyera un marco de referencia programático, sin embargo no se logró concretizar en un corto plazo.

Al igual que ocurrió en otras esferas de decisión, se intentó responder a las directrices políticas del proyecto de la Revolución, interpretándolas de acuerdo a la visión sectorial de vivienda (dentro de las atribuciones propias de la institución responsable). Este fue un primer obstáculo para lograr una plena coordinación con el sector de la construcción globalmente y de integración con otros sectores de atención.

En la elaboración del Plan pronto aparecieron otras dificultades inherentes al proceso de planificación en una sociedad tan dinámicamente cambiante. Por un lado predominó el empirismo con una ausencia elemental de integridad entre planes constructivos y teoría económica: por otro lado se intentó implementar un sistema de planificación complejo, a pesar de que aún no se podía precisar el marco contextual unificado de la economía, del cual se derivaran los planes sectoriales. Prevalecía, en cierto sentido, una fragmentación del Estado y los problemas que iban surgiendo no siempre pudieron resolverse en comités de coordinación interministeriales o en comités de coordinación con los organismos de masa.

En el esquema de planificación central y nacional se atribuyó, por ejemplo, más importancia a la ubicación física de los nuevos proyectos de vivienda (considerándola como un elemento de apoyo a la producción agropecuaria, industrial o minera) que a otros elementos metodológicos precisos para la elaboración del Plan Nacional de Vivienda, vale decir el cálculo de la demanda habitacional real, el balance de inversiones y un cálculo de la oferta y demanda de los recursos intervinientes en la producción de vivienda.

Con las condiciones prevalcientes de falta de información precisa, pocos técnicos especializados, dinámica cambiante de la economía nacional, vicisitude en el ámbito financiero etc. no fue posible tener un conocimiento cabal de los recursos técnico-materiales disponibles y requeridos en cada una

de las etapas a planificar. El Plan enfrentó inexactitudes graves en los insumos estadísticos y sólo pudo trabajarse con cifras globales, estimadas, dándole importancia mayor al problema del déficit cuantitativo habitacional que a otros indicadores económicos y técnicos.

Las primeras bases para la elaboración del Plan consideraban:

- a) que el déficit de vivienda en el país era de aproximadamente 240,000 unidades (168,000 rurales y 72,000 urbanas). Se estimó que la necesidad de viviendas nuevas por aumento de la población era de 17,000 unidades anuales entre 1980 y 1981. El deterioro gradual de las viviendas existentes requería reemplazar unas 6,000 viviendas anualmente.
- b) satisfacer el déficit de vivienda en 30 años, según los cálculos, implicaría un ritmo de construcción de 36,000 unidades por año (a un costo total estimado de mil millones de córdobas de 1980).
- c) sería necesario producir 12,000 viviendas anuales durante veinte años. Pero considerando los grandes obstáculos y los escasos recursos -para ser más realistas- la propuesta que se elevó fue la realización de 12,000 "acciones" anualmente, lo que incluía la construcción de viviendas nuevas y rehabilitación de existentes, además de instalación o reparación de la infraestructura básica. Así, se mantuvo el intento de lograr las metas cuantitativas señaladas en las primeras orientaciones para la atención del sector vivienda 29/.

La posibilidad de elaboración del mencionado plan, por limitaciones objetivas se fue postergando y luego desvaneciendo paulatinamente. Se sustituyó entonces por la preparación de proyectos específicos de construcción de nuevas unidades habitacionales o de mejoramiento de ellas en barrios precarios.

Los fundamentos orientadores para la acción habitacional estuvieron dados entonces por los lineamientos estipulados para el sector vivienda en los programas económicos del gobierno y proyectos específicos de construcción, obteniéndose como resultado las siguientes directrices:

- 1) El inicio de un ordenamiento territorial de los Asentamientos Humanos con el fin de reforzar la producción, mejorando las condiciones de vida de los centros de población del interior del país (en apoyo a este objetivo se construirían 5,000 viviendas en las ciudades secundarias y centros de población que tengan que cumplir funciones prioritarias de la producción.
- 2) La planificación y construcción masiva de viviendas populares en la ciudad de Managua para atender en parte el déficit heredado. Esta construcción se realizaría por sistemas de autoconstrucción y ayuda mutua, con el doble propósito de generar ocupación en gran cantidad para la mano de obra desocupada y lograr una capacitación inicial de la misma. Se seleccionaron tres sitios -para otros tantos proyectos- a saber: Batahola, José Isaías Gómez y Centro de Managua para la ubicación de tres mil viviendas. Asimismo se propuso el impulso a los programas de construcción y mejoramiento de viviendas bajo el sistema de autoconstrucción y ayuda mutua, con la participación de organizaciones de masa.
- 3) La ejecución de obras civiles que redunden en la higiene del medio, principalmente con la dotación de los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario. La meta sería beneficiar a unas 370,000 personas en las principales áreas urbanas.
- 4) Profundizar los criterios de descentralización regional progresiva, impulsando los proyectos habitacionales de las áreas productivas agropecuarias y mineras.
- 5) Impulsar la utilización de tecnologías apropiadas en la

búsqueda de alternativas habitacionales, de tal forma que ellas contribuyan a un mayor desarrollo tecnológico independiente 30/.

Estos lineamientos se fueron traduciendo en políticas y en proyectos específicos que en su conjunto vinieron a sentar las líneas de acción institucional. Comenzaron a organizarse entonces las estructuras administrativas básicas para emprender la construcción de viviendas y algunos elementos del equipamiento urbano básico, asimismo se establecieron procedimientos de coordinación con las diversas entidades responsables de la infraestructura y servicios urbanos, de tal forma que pudieran concertarse las ejecuciones que a cada una le correspondiera 31/.

i) Autoconstrucción:

La industrialización de la construcción de viviendas podría haber parecido la solución más viable a las necesidades pre-valetientes, no obstante la imposibilidad de comprometerse en estas inversiones obliga a acudir una vez más a las masas trabajadoras, para que sin afectar los otros sectores de la producción hicieran sus aportes al sector de la construcción con un mayor volúmen de fuerza de trabajo. Sin lugar a una disyuntiva se acude a la solución del plus-trabajo.

La gravedad de la crisis habitacional explica la potencialidad de un desbordamiento del tratamiento institucional de los problemas urbanos, ante las estrechas posibilidades de solucionar el problema habitacional del país a través de los diversos esquemas y programas que han sido impulsados por el Estado, se hace necesario encausar el potencial popular así como sus propias organizaciones: por ello el procedimiento de guiar la autoconstrucción y ayuda mutua surge como una forma viable para el momento coyuntural, en que las crecientes masas urbanas se puedan procurar un alojamiento a partir de sus recursos salariales y en muy escasa medida con algún apoyo financiero. La forma de satisfacer tal requerimiento ha sido la casa

autoconstruída, producida no como mercancía, sino como simple valor de uso y financiada por el usuario.

Así, basándose en la autoconstrucción y ayuda mutua en coordinación con los CDS y la asistencia técnica institucional se emprendieron proyectos de mejoramiento habitacional y la reposición o rehabilitación de viviendas precarias o dañadas por la guerra. En estos proyectos, la acción integral incluyó la reorganización espacial de acuerdo a las aptitudes del suelo o en función de la infraestructura a introducir, así mismo la reparación, reposición o construcción total de viviendas, dotación de servicios y mejoramiento ambiental. En casos donde fue necesario se brindó asistencia para la legalización de la tenencia de la tierra.

Estos proyectos, denominados comúnmente como de "esfuerzo propio" contaron con el apoyo de diversas instituciones estatales, pero la coordinación recayó en la Secretaría de Asuntos Municipales (SAMU), entidad que entregaba los insumos básicos a las organizaciones de beneficiarios a través de las correspondientes autoridades municipales que organizaron trabajos de construcción entre sus respectivos núcleos de población.

En general, se estima que el 60% aproximadamente de las viviendas producidas anualmente en el país se levantan por la acción directa de sus ocupantes ya sea por autoconstrucción o ayuda mutua; del mismo modo en los asentamientos espontáneos precarios urbanos y en muchas comunidades rurales, la acción directa de las personas reemplaza a los sistemas formales de producción y distribución de los elementos que intervienen en la construcción y de los servicios básicos. Este modo de producción informal utiliza procedimientos y técnicas empíricas. Los bienes de apoyo, servicios, equipamientos provienen de hecho de las redes públicas pero su formalización es posterior, -sólo viene a continuación de un cierto nivel de consolidación del asentamiento. Se dá implícitamente una forma alternativa de **habilitación urbana**.

Hay que aceptar que en alguna medida el proceso de construcción sigue inalterado en otros aspectos (el agente social que produce y consume la vivienda es el mismo, la construcción se realiza en base a una prolongación de la jornada laboral de trabajador y normalmente incluye la fuerza de trabajo de otros miembros de la familia, ocasionalmente se acude al trabajo colectivo gratuito o pequeñas cantidades de trabajo asalariado y utiliza materiales de construcción muy simples -inclusive de segundo uso o de desecho- y que los adquiere con parte de su ingreso). Es común también que se combinen las fases de producción y utilización (consumo de la vivienda y que disponga apenas de los servicios más elementales. Pero encontramos una diferencia fundamental entre esta autoconstrucción y la espontánea en el régimen anterior, pues se ha procurado que las nuevas urbanizaciones se ubiquen en solares integrados a las redes técnicas de infraestructura y servicios y aún en los casos que ocupan suelos no aptos (barrancos, derechos de vía, lechos o riveras de cauces de agua etc.) el Estado ha inducido su erradicación y ulterior ubicación en zonas adecuadas al uso de vivienda.

En un afán de disminuir la pesada carga que la autoconstrucción implica para las familias trabajadoras, se impulsó la organización de "colectivos de vivienda" (asociaciones constituidas por los miembros de la comunidad) a través de la cual se fue canalizando la asistencia técnica, se logró acceso a créditos para el financiamiento de las obras, rebajas en los precios de materiales de construcción, etc.

En la actual etapa de transición se requiere encauzar adecuadamente esta forma de producción habitacional a pesar de los grandes inconvenientes que implica (plus-trabajo, baja productividad etc.) porque en el corto plazo no es factible eliminar o sustituir significativamente esta práctica.

Por otro lado, con la participación de las organizaciones de masa, este método viene a ser una forma de participación social

que ha logrado trascender la fase meramente ejecutiva de la construcción.

La autoconstrucción, con las características descritas, viene a cumplir el objetivo de dar satisfacción a la apremiante necesidad de alojamiento de amplios sectores de la población. Al cumplirse mínimamente las normas técnicas y articular funcionalmente las nuevas urbanizaciones con la trama urbana existente se deja atrás la "urbanización no controlada", dando paso a la urbanización donde se promueve el control del crecimiento espacial de los centros poblados y se garantiza un adecuado nivel de equipamiento social. En estas urbanizaciones han jugado papeles importantes las organizaciones de colonos promoviendo la participación en la gestión y producción; asimismo las organizaciones de colonos constituyen una estructura solidaria para adquirir compromisos financieros en su programa. Finalmente la organización constituye un canal permanente para la comunicación barrio-instituciones del Estado en los diversos aspectos relacionados con el desarrollo urbano.

ii) La Construcción en Serie:

Ya desde finales de 1979 se organizó una unidad elaboradora de proyectos de urbanización y vivienda y otra unidad ejecutora de los mismos. Se construyeron unas 770 viviendas nuevas y un programa de reparación-reposición de 4,300 viviendas dañadas por la guerra de liberación. El Ministerio de Vivienda estructuró un programa de construcciones en serie, de bajo costo, en poblaciones marginales tanto de la ciudad de Managua como del interior del país 32/.

La construcción de unidades nuevas en serie se planteó como una alternativa consecuente para atender las necesidades habitacionales de sectores sociales considerados prioritarios. Al evolucionar las unidades productivas y con la especialización de sus funciones, en agosto de 1981 se constituyeron cuatro empresas reunidas en una corporación (CORPORACION CONSTRUCTORA DE VIVIENDA -COVIN-) adscrita al Ministerio de Vivienda 33/.

El "nuevo sector inmobiliario" se articula verticalmente en esta corporación de empresas (dedicadas a la edificación en altura, con énfasis en vivienda). Sin embargo el campo financiero no se articula a la manera tradicional con la Corporación. Los fondos para inversiones provienen del gobierno central mediante asignaciones a la corporación como aportes de capital 34/. La trascendencia de la articulación vertical de esta serie de empresas permitió reducir los costos de producción básicamente mediante la eliminación de la especulación y el acaparamiento de la renta de la tierra, de los intereses del capital financiero y de las ganancias de los promotores inmobiliarios.

La tipología de la vivienda construída en serie responde a un esquema de recursos limitados, es una construcción simple con materiales artesanales, de dimensiones mínimas. En las primeras experiencias realizadas parecen haberse idealizado las posibilidades reales de construcción, en cuanto a los modelos de las viviendas y al ritmo de concreción de los programas; la experiencia ha ido señalando las limitaciones y los alcances reales factibles.

Pareciera importante buscar la posibilidad de industrializar en mayor medida la producción de la vivienda, ya que ello permitiría un mayor, más rápido y más racional desarrollo productivo en el sector. Si bien sabemos que no es un proceso fácil y que no se puede lograr en un corto plazo, sería conveniente ir sentando las bases y los procedimientos hacia la producción de este tipo.

La producción en serie de viviendas nuevas, alcanzó en 1979 un total de 770 unidades, 2,980 viviendas en 1980, 2,075 viviendas en 1981 y unas 2,000 unidades en 1982. Si bien los logros son bajos en relación a las metas propuestas hay que tener en cuenta que hubo mucho trabajo invertido en la estructuración de la Corporación -lo que en sí constituye un alcance. Consecuentemente con lo estipulado en las políticas, ellas

han sido destinadas a los sectores productivos y fueron geográficamente distribuidas en diversos puntos del país.

La construcción en serie, junto con la autoconstrucción dirigida vienen a constituir el fondo de vivienda de "interés social" que pudo promover el Estado en los primeros años, con la importante característica de la participación popular organizada.

iii) Proyectos de Vivienda en Areas Productivas:

Considerando que la vivienda debería ser un apoyo a la producción, se llegó a concebir que la reorganización productiva en el campo implicaría también la creación de nuevos centros de población. Estos nuevos asentamientos procurarían núcleos bien integrados para el acopio, intercambio y distribución de la producción, además de una sensible mejoría en el nivel de vida de sus habitantes. Los conjuntos habitacionales integrales nuclearían la formación de los centros poblados y se ubicarían en relación directa a la distribución territorial de las fuerzas productivas, en concordancia con los planes de desarrollo agropecuario e industrial del país, impulsando una jerarquización y articulación de ciudades y pueblos en subsistemas capaces de ofrecer infraestructura para la producción y equipamiento adecuado para mejorar la calidad de vida de la población.

Sobre esta base se elaboraron propuestas y diseños de nuevos núcleos de población o la reestructuración de poblados existentes: entre ellos se destacaron los proyectos del área cañera y del Ingenio Azucarero de Masachapa (60 Km al suroeste de Managua) y el proyecto habitacional para los trabajadores mineros de "El Limón", yacimiento mineral del Departamento de León; posteriormente un proyecto en las plantaciones bananeras de El Viejo en Chinandega y las viviendas en los centros mineros de Zelaya Norte 35/.

Consideramos que en estos proyectos también hubo mucho optimismo respecto a la viabilidad y operatividad de estos nuevos centros poblacionales, demostrando la experiencia que los beneficios reales de este tipo de proyecto no se hacían manifiestos en un corto plazo.

Tras estas primeras experiencias, los postulados de la producción de vivienda en apoyo a los sectores productivos se fue desplazando paulatinamente a un segundo plano. La realidad puso de manifiesto la justeza de la modificación de esta política.

iv) Los Asentamientos Espontáneos:

El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos debió enfrentar una problemáticas más: la de los numerosos asentamientos espontáneos existentes ya desde antes de julio del 79 y la tendencia a la conformación de muchos más. Fue necesario entonces orientar y definir una atención específica y dotar los, junto con los barrios marginados, de infraestructura básica.

En la coyuntura de la transición se presenta un fenómeno que rápidamente se generaliza: las tomas de tierras y la conformación de asentamientos espontáneos. Se mantuvieron tendencias sociales -producto del modelo económico y su crisis- no controladas, como la fuerte migración hacia las ciudades secundarias y principalmente a Managua con una enorme presión sobre la demanda de vivienda y servicios, o algunos movimientos reivindicativos levantados por sectores obreros y populares radicales que querían ver satisfechas sus demandas de manera inmediata. Así mismo se dejó sentir una fuerte presión de estas reivindicaciones por parte de población manipulada por sectores contrarrevolucionarios -valiéndose de las sectas religiosas que se propagaron con gran velocidad^{36/}.

El reconocimiento tácito por parte del Estado del derecho de cada familia a poseer un lugar digno donde habitar abrió un espacio para los grupos manipuladores que indujeron a la toma anárquica de tierras urbanas, argumentando una continuidad a las reivindicaciones que habían planteado durante la guerra contra la dictadura. La toma de tierras urbanas se constituyó en un problema serio en el país pero particularmente en Managua. En esta ciudad se produjeron durante el período de julio de 1979 a octubre de 1981, tomas de tierras en unas 27 localidades por parte de unas 5,000 familias (es decir más de 30,000 personas) y ocuparon aproximadamente 98 hectáreas en forma anárquica. 37/.

La precariedad de las condiciones de subsistencia de los pobladores de estos asentamientos y la magnitud del fenómeno requieren una atención particular en la que sus pobladores sean protagonistas del proceso de mejoramiento, acudiendo una vez más a los procedimientos de la autoconstrucción.

La asistencia a ellos fue puntual, no tanto por las limitaciones materiales que enfrentan las entidades estatales que deberían suministrar los servicios, sino porque se optó como línea de política no dotarles de servicios y evitar la consolidación de dichos asentamientos dado que se contraponen a los esfuerzos de ordenamiento territorial y programático. La intención subyacente en esta actitud es la de que esta población eventualmente retorne a sus lugares de origen o a los sitios de implementación de los proyectos agropecuarios que sucesivamente empezarían a funcionar, (Ingenio Azucarero de Tipitapa-Malacatoya, proyecto lechero Chiltepe, reactivación de las minas, proyecto agroindustrial del Valle de Sébaco etc.)

Sólo en los casos donde los dictámenes técnicos señalaban la factibilidad de consolidación del asentamiento, se realizaron trabajos que en cierta medida podrían equipararse a los tradicionales programas de "tierra y agua" o "lotes y servicios". Al igual que en los repartos intervenidos las organizaciones de masa de cada localidad y las instancias de dirección

y coordinación de los CDS han jugado un rol importantísimo para la asignación de los solares, su ordenamiento, la ubicación de las familias y en los trabajos de acondicionamiento del terreno e instalación de infraestructura.

v) Tecnologías Apropriadas para la Construcción:

La construcción de casas en Nicaragua se ha caracterizado por un escasísimo desarrollo de las técnicas constructivas (ello se ha evidenciado inclusive en los proyectos de nuevas viviendas construídas en serie por parte de COVIN, cuya capacidad total de producción es aún muy inferior a la necesidad anual impuesta por el crecimiento natural de la población -ya que solamente para absorberlo sería necesario construir más de diez mil viviendas anuales). Por eso fue necesario vaborar esta situación y conformar una entidad específica para que se abocara a la investigación de tecnologías no tradicionales y efectuara un análisis de los sistemas y técnicas de construcción, diseño, tipologías, etc. y efectivamente contribuyera a la modificación de los procesos empleados tradicionalmente. Sin embargo ha faltado la integración de esta visión con enfoques sociológicos, político-administrativos y financieros para que los resultados efectivamente tengan viabilidad; advirtiéndose además que la aplicación de tecnologías apropiadas en relación a la construcción de vivienda, en la transición ha evolucionado muy lentamente.

Se han hecho grandes esfuerzos en torno a la investigación de tecnologías apropiadas, para lo cual se creó una Dirección despecífica dentro del Ministerio de Vivienda, para investigar y experimentar nuevos materiales y nuevas técnicas tendientes a bajar los costos de la vivienda y eliminar la dependencia tecnomógica del exterior. La tecnología de construcción cobra importancia no sólo por la velocidad que permita en la ejecución de obras y la calidad de las mismas unidades, sino también por el uso que hace de los recursos

disponibles y su incidencia en los costos.

En todo caso subsiste una disyuntiva a esclarecer, en cuanto que el uso de tecnologías tradicionales o apropiadas se contraponen a otras experiencias concretas de sociedades en transición, donde se ha puesto de manifiesto que la producción masiva de viviendas en interés de acortar los plazos de ejecución, de reducir el empleo de la mano de obra y de la economía en general del proceso, se requiere indefectiblemente implementar la industrialización. Mientras más alto sea el nivel de industrialización, con mayor éxito podrán cumplirse los planes debido al incremento productivo que conlleva a perfeccionar las tecnologías de producción y montaje de los componentes a emplear. La discusión y análisis en torno a esta disyuntiva está aún pendiente, pero no puede darse a espaldas del análisis del proceso actual del país.

vi) Los Materiales de Construcción:

Analizar este aspecto como sector productivo implicaría hacer incursiones profundas en las estructuras y el funcionamiento del sector industrial del país, cosa que sale de los objetivos del presente trabajo. Sin embargo es indispensable hacer algunos señalamientos generales sobre el particular, con el fin de comprender su influencia sobre la acción habitacional.

En consecuencia con la coformación del Area Propiedad del Pueblo, el 27 de diciembre de 1979, por el Decreto N.º. 224, fue creada la Corporación Industrial del Pueblo. Esta es una institución descentralizada, adscrita al Ministerio de la Industria, destinada a la promoción y realización de actividades industriales que el gobierno central ha puesto bajo su administración y desarrollo.

Entre las industrias más representativas de materiales de construcción adheridas a la Corporación referida podemos mencionar: la Cementera, industrias de concreto y elementos

prefabricados de concreto, elementos de asbestocemento, bloqueras, adoquineras, elementos prearmados de madera, elementos de hierro etc.

Aunque estas industrias APP, productoras de materiales de construcción indudablemente trabajaron muy por debajo de su capacidad de producción 38/, por las dificultades encontradas para su reactivación, lograron ofrecer insumos básicos que en lo inmediato eran esenciales para enfrentar la reconstrucción, sin perder de vista que a su vez estas industrias eran objeto de la reactivación, según las prioridades del gobierno central. Las limitaciones en la producción de los materiales de construcción también se han debido a que las industrias apenas comenzaban a ser reactivadas cuando las diferentes instituciones encargadas de realizar grandes obras constructivas ya constituían una demanda considerable. Ese desfase impide abastecer los requerimientos que generaron los proyectos aunque la capacidad instalada de las empresas debería satisfacer los requerimientos. (La capacidad ociosa, para los años analizados fue estimada en 39.4% en promedio).

Estas empresas colocaron entre un 60% y un 70% de su producción en los entes estatales que desarrollan obras de construcción (Ministerio de la Construcción, Vivienda, Juntas Municipales etc). El restante 30-40% de la producción se ha puesto en oferta al público consumidor a través de otras empresas del APP que distribuyen a compañías menores, y de manera experimental el Ministerio de Vivienda impulsó un Banco de Materiales, para que a través de las organizaciones de masa se distribuyeran estos elementos hacia los proyectos de autoconstrucción.

El complemento de materiales de construcción requeridos ha debido proceder del exterior. Si bien estas importaciones en sí mismas tienen condiciones ventajosas porque gozan de exenciones fiscales y en ciertos casos aún de subsidios en los costos de transporte, aduana y operación, tienen un efecto negativo para la economía nacional puesto que constituyen

una enorme carga en la balanza de pagos y su saldo es deficitario (desde 1973 el balance comercial en los materiales de construcción ha sido negativo y creciente) . De todas las importaciones en este rubro sólo un 17.5% provienen del Mercado Común Centroamericano.39/.

Cabe señalar que la Corporación Constructora de Vivienda se dotó de una empresa encargada de realizar las gestiones de importación para obtener aquellos materiales importados que requiriera para la ejecución de sus proyectos.

4.2.4 Distribución de la Vivienda y la Participación Popular

La distribución, asignación y apropiación de la vivienda han concentrado atención especial tanto de las organizaciones de masa como del estado, en aras de lograr un beneficio real para sus ocupantes.

Hemos visto ya cómo la Reforma Urbana reglamentó sustancialmente los alquileres y las viviendas construídas y financiadas por el estado. En los casos de la nueva construcción en serie, se han buscado mecanismos eficientes para la selección de los beneficiarios y posteriormente para su adjudicación en calidad de compra-venta o simplemente en usufructo.

Por la naturaleza de los proyectos de construcción, desde su nacimiento éstos están vinculados al sector social destinatario, por ello la política de distribución de las viviendas incluye la participación de las organizaciones sindicales, gremiales o populares (Asociación de Trabajadores del Campo, sindicatos, CDS etc) en la selección de los beneficiarios. Formalmente se constituyen comités para la selección de los adjudicatarios con una participación tripartita: representantes del Ministerio de Vivienda, representantes del comité sindical o laboral al que esté adscrito el candidato y representantes del CDS donde redica el candidato al momento de la selección. De esta manera se aportan criterios diversos para

la selección de los candidatos más allá de los requisitos mínimos establecidos para aspirar a la adjudicación (tope salarial máximo, tener un cuadro familiar constituido, no poseer otra vivienda etc.)

En los casos de autoconstrucción y de producción individual, no existen intermediarios entre la producción y la apropiación por lo cual la tenencia es directa. La intervención del Estado y los organismos de masa sólo ocurre para la asignación y titulación de los lotes. La titulación reviste características similares a la de los Repartos Intervenidos que se expuso anteriormente.

El Ministerio de Vivienda diseñó programas de amortizaciones de largo plazo para los adjudicatarios de la vivienda construida por el Estado, ello significa erogaciones reducidas para el salario de los beneficiarios. (Puede señalarse que en general las tasas de interés y los plazos de pago de créditos e hipotecas tanto del Sistema Financiero Nacional como del Ministerio de Vivienda tienen un rédito del 6% y plazos hasta de veinte años, ofreciendo condiciones más favorables que las condiciones comerciales que prevalecieron antes de 1979.

En estos primeros años se optó por no construir viviendas para alquiler, sino de propiciar el beneficio de los adjudicatarios mediante la propiedad; adicionalmente se consideró que el estado podría recuperar de esta manera al menos una parte de la inversión efectuada.

Según estimaciones realizadas para conocer la situación de tenencia de las viviendas, hacia mediados de 1982 se consideró que a nivel nacional, el 60% de las viviendas estaban bajo régimen de propiedad privada (incluido el usufructo que garantiza el Estado), el 25% en alquiler y el restante 15% bajo formas tradicionales o irregulares de tenencia (prestadas, construidos sobre un lote ajeno o como "posantes" y refugiados que desde la guerra ocuparon viviendas que encontraran vacías.

Para el mercado privado de viviendas e inmuebles, paralelamente funcionan agencias privadas como contactos para la compra-venta, alquileres y otras transacciones de viviendas y edificios en general.

En la acción habitacional y de urbanización han jugado un papel trascendente las organizaciones populares y en especial los Comités de Defensa Sandinista (como organización política con una adscripción geográfica urbana o rural indistintamente) con una incidencia directa en los programas y proyectos de desarrollo de su comunidad. Los CDS han desarrollado tareas muy amplias, entre las cuales las acciones relativas al problema de la vivienda sólo constituyen una parte. La extensión del campo de acción de los C.D.S. corresponde al mismo tiempo a una política conciente de integrar y coordinar los varios aspectos de la vida cotidiana y de las iniciativas y recursos del pueblo a través de una organización de base.

En la política de vivienda en sentido estricto, las funciones más importantes de esta organización son:

- iniciativa, participación y organización en programas de mejoramiento físico de las viviendas y en programas de desarrollo comunal.
- iniciativa, participación y organización en programas de autoconstrucción de vivienda como parte de programas de mejoramiento (es decir, vinculados a las necesidades de un grupo de personas viviendo en el mismo barrio).
- participación en programas de construcción de viviendas del gobierno y en el proceso de su distribución.
- participación en la implementación de la legislación urbana mediante trabajos de recopilación de información, en la determinación de criterios y casos de intervención y distribución, etc.

Los comités de Defensa Sandinista han logrado un lugar de representación en diversos comités, juntas e instancias de decisión y ejecución; por ejemplo en las Juntas de Repartos

Intervenidos. en los Comités de Adjudicación de Viviendas, y en el Consejo Consultivo de Administración del propio Ministerio de Vivienda.

Aprovechando las experiencias acumuladas por los CDS, sus representantes ante el Consejo de Estado participaron activamente en la discusión de proyectos de ley relacionadas al campo urbano y de los Asentamientos Humanos.

La participación popular, que en los postulados se concibe no sólo como un proceso para la construcción, implica que se continúen haciendo avances organizativos para que dicha participación sea sobre todo un proceso educativo y socializante que permita imprimir el sello de solidaridad para el desarrollo comunal.

4.2.5 Acciones de Emergencia

En el año 1982 hubo que atender adicionalmente dos grandes proyectos extraordinarios como resultado de situaciones de emergencia, aunque de índole muy diverso.

Por un lado estuvo la creación de cinco asentamientos en el Departamento de Zelaya (Norte), respondiendo fundamentalmente a preocupaciones de tipo militar. A raíz del incremento de operaciones militares de fuerzas antisandinistas (que culminaron con la llamada operación "Navidad Roja") y ante las consecuencias catastróficas que pudiera tener la guerra para la población de esta zona fronteriza, se decidió el traslado de las comunidades indígenas miskitas del Río Coco (frontera con Honduras) hacia el interior del territorio, en la zona del Río Kukalaya.

El traslado abarcó a unas 9,000 personas de 26 comunidades para conformar el Proyecto de Reasentamiento Rural Integral "Tasba Pri" (Tierra Libre). La atención básica de este proyecto incluyó la construcción de 1,700 viviendas, escuelas, puestos de salud, mercados e infraestructura productiva^{40/}.

La conformación de estos asentamientos comenzó en enero de 1982 y para diciembre de ese año se habían construido unas 900 casas, con la participación de la población indígena. El costo por vivienda fue de aproximadamente 700 dólares, con un área que oscila entre 36 y 54 M² y dentro de una parcela familiar de 250 M². Los asentamientos respondieron a un modelo de urbanización moderno con viviendas estandarizadas y equidistantes construidas con paneles prearmados de madera y techos de lámina, contrastando notablemente con el patrón de asentamiento tradicional de las comunidades, pero no había otra forma de hacerlo por la rapidez requerida y dentro de las limitaciones que enfrentaba el gobierno.

Por otro lado, estuvo el programa de emergencia para atender a los miles de personas damnificadas por las inundaciones de mayo-junio de ese año (como se anotó anteriormente). Casi 30 mil personas debieron ser trasladadas a sitios mejor ubicados, con mejor ambiente sanitario y mayores facilidades de acceso a los servicios públicos.

Se implementaron proyectos de autoconstrucción de viviendas y a partir de esta experiencia se inició un programa denominado Urbanizaciones Progresivas -con las características de asentamientos dirigidos y con atención sostenida para transformar paulatinamente sus condiciones hacia una mejoría habitacional y una consolidación de los barrios o asentamientos.

4.2.6 Problemas Financieros de la Acción Habitacional

Ante las vicisitudes económicas del país y los embates de los organismos financieros internacionales, el gobierno nicaragüense ha tenido que revisar sistemáticamente la priorización de sus programas económicos y de Defensa nacional, quedando generalmente subordinados los de "asistencia social".

Así, para el sector que nos interesa -urbanización y vivienda- los planes inversionistas y financieros iniciales se vieron

desvirtuados. Por otro lado, al no prevalecer una lógica de recuperación comercial de la inversión, el sector no genera un capital propio.

En promedio, para el período que analizamos, la composición para la inversión en el sector vivienda fue de un 10% con recursos internos y un 90% de recursos externos. Del total de la inversión, un 82% dependió de préstamos externos y un 30% de donaciones 41/. En cuanto a los servicios básicos e infraestructura en las principales áreas urbanas -Managua y seis ciudades secundarias- hasta mediados de 1980, el financiamiento pudo lograrse como producto de sus ingresos corrientes por venta de bienes y servicios, cosa similar ocurrió con los proyectos municipales de Managua, ya que la Junta de Reconstrucción Municipal dispuso de algunos recursos propios. Sin embargo los servicios públicos y las obras municipales en el resto del país dependieron en absoluto del Gasto Público y en última instancia de los recursos del exterior. -Debido a las reivindicaciones históricas que ha debido satisfacer la revolución se ha expandido el gasto público en salud, educación, vivienda, programas de bienestar social etc. en condiciones en que la generación de recursos se mantuvo en niveles bajos: en consecuencia se ensanchó la brecha entre recursos disponibles y el volumen requerido por el gasto público.

Para los años analizados, el sector vivienda ocupó entre un 4 y un 6% del presupuesto del programa de inversiones públicas, mientras que los servicios públicos de infraestructura y servicios básicos, así como obras de tipo municipal absorbieron casi un 20% del presupuesto. Los préstamos externos más significativos a este sector fueron los siguientes: del Banco Interamericano de Reconstrucción y Fomento para proyectos municipales y para la dotación del servicio de agua potable domiciliar en áreas urbanas y del Banco Centroamericano de Integración Económica para la construcción de viviendas.

Las agresiones económicas, como en todos los planes y proyectos del Gobierno de Reconstrucción Nacional, se dejaron sentir sobre las acciones de vivienda y urbanización. A continuación reseñamos sucintamente algunos ejemplos:

- La suspensión de créditos para desarrollar y ampliar el sistema de distribución de agua potable en barrios marginados de Managua y otros poblados cercanos a la capital.
- Al condicionar los créditos a que en un 60% de los recursos se canalizara hacia el sector privado, en el caso de vivienda, había dejado de existir el sector inmobiliario privado por lo que para las agencias, el control centralizado de gobierno para la construcción habitacional lo excluía como agente apto a ser financiado.
- El proyecto de mejoramiento de infraestructura urbana de Managua, que beneficiaría a unos 220,000 habitantes en 26 barrios marginados fue sufriendo una serie de condicionamientos y modificaciones respecto al planteamiento inicial, hasta que fue suspendido el flujo monetario y el proyecto quedó incompleto.
- La inflexibilidad de las agencias financieras multilaterales para que algunos proyectos fueran modificados, condicionando a que los sucesivos desembolsos correspondieran a la continuidad de los proyectos (arrastró). Pero, debido a las cambiantes condiciones económicas y de agresión militar, tras la evaluación crítica de algunos de estos proyectos, resultaba obvia la conveniencia de suspenderlos o concluir sólo alguna de sus etapas y aplicar los recursos a otros proyectos. Esto impidió la posibilidad de avance de nuevos proyectos.

Frente a esta situación, se ha tenido que buscar alternativas no tradicionales y explorar diferentes fuentes de financiamiento. Así por ejemplo, un mecanismo fue obtener recursos a partir de la comercialización del triso donado por los países solidarios, para invertirse en vivienda y cubrir los programas que quedaron sin recursos por la congelación de créditos desde 1981.

Es importante destacar que varios de los préstamos que se concertaron al triunfo de la Revolución entre Nicaragua y organismos multilaterales, tenían ya antecedentes desde el gobierno somocista, cuando se habían abierto líneas de crédito.

Por ejemplo hacia 1975 bajo una filosofía de "asistencia social" para los pobres de las ciudades, el Banco Mundial, ofreció un crédito a través de la Agencia Internacional del Desarrollo -AID- que estimulara la inversión privada norteamericana. Pero el Banco Mundial mismo diseñaba la política y las estrategias de ejecución de proyectos de vivienda; el esfuerzo inversionista debería dirigirse a la creación de obras básicas de infraestructura urbana y legalización de la tenencia de la tierra -conformándose el proyecto de "lotes y servicios" y el de "Mejoramiento de Barrios". Todo el financiamiento debería ser recuperado mediante amortización de los beneficiarios.

Este proyecto es retomado en 1980, sin embargo, en las condiciones de agresión económica que se describieron anteriormente, (aunado al hecho de que el nuevo gobierno dejó de cobrar cuotas de recuperación a la población de estos barrios y este tipo de urbanizaciones) condujo a su cancelación en 1982.

En forma equiparable, el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) venía financiando proyectos habitacionales en Nicaragua a través de los bancos privados, pero la reestructuración del Sistema Financiero Nacional y la absorción en el APP de las empresas constructoras de vivienda "ocasionaron" la cancelación de estos créditos. (El total de los créditos otorgados por el BCIE desde la década del 70 hasta 1981, en Nicaragua, alcanzó 22.7 millones de dólares distribuidos en nueve proyectos de vivienda 42/).

Resulta obvia la vulnerabilidad de este sector, debido a la carencia de recursos propios (nacionales) y de mecanismos administrativos que permitan obtener una recuperación financiera propia del sector. Resulta de todo esto un nuevo reto a enfrentar: realizar una planificación más cuidadosa de los proyectos urbanos y su financiamiento dadas las múltiples formas de dependencia y restricciones que implican los recursos financieros externos. En este nivel se hacen patentes

las contradicciones entre los objetivos perseguidos por el proceso revolucionario y los intereses del capital financiero internacional.

En síntesis, en el período que estudiamos se dio inicio a la reconstrucción de infraestructura urbana en ciudades secundarias y pequeños poblados. La atención estatal priorizó las viviendas de sectores sociales de bajos ingresos.

Si bien se desplegó una considerable actividad, fueron tantas las dificultades encontradas que los esfuerzos invertidos en la reorganización institucional y detección de las necesidades más apremiantes para el sector, que éste no logró dinamizarse conforme a las metas propuestas. Por otra parte, prácticamente no tuvo participación la empresa privada, recayendo la reconstrucción de barrios, poblados y ciudades tanto en el Estado como en las organizaciones populares.

Entre 1980 y 1981 el Estado tuvo un considerable programa de apoyo y financiamiento para la construcción de viviendas populares y también continuaron - básicamente a partir del financiamiento externo- las obras de reconstrucción de hospitales, escuelas, centros de salud, mercados y otros equipamientos entre los cuales tuvo lugar especial la reconstrucción del centro urbano de Managua. Todo esto merced al impulso generado por el gasto público, que no se vio acompañado por la inversión privada.

La actividad de construcción se redujo en el año 1982 en un 13%. Esta disminución se debió tanto a las menores inversiones de las instituciones públicas y del APP, cuyas bajas no pudieron ser compensadas por el esfuerzo del gobierno central. Las erogaciones de capital del gobierno central se expandieron debido a la edificación de viviendas populares y a la reparación de algunos daños ocasionados por las incursiones armadas y las inundaciones de mayo, pese a que en 1982 disminuyó la reconstrucción del centro de Managua y a que concluyó

la construcción de obras de infraestructura como la carretera que comunica las zonas del Pacífico con el Norte de la Costa Atlántica. La construcción de viviendas populares continuó a ritmo lento en comparación a lo requerido para satisfacer las necesidades de la población, a causa de problemas financieros y de divisas, ya que tales edificaciones tienen en promedio un contenido de aproximadamente 30% de materiales importados.

La posibilidad de desarrollar "una" política de vivienda debió enfrentar una amplia gama de problemas que se fueron evidenciando en el transcurso del tiempo. Así, por ejemplo, se puso de manifiesto la necesidad de conocer con mayor precisión y profundidad la realidad a encarar; fue notoria la falta de dominio de las teorías relativas a las transformaciones soci-económicas que aportaran elementos de juicio en la elaboración de nuevas políticas; la fragmentación del Estado sandinista en la fase inicial de la Transición incidió en que la dinámica de las acciones no fuera la deseable; había una notable escasez de personal técnico suficientemente calificado o experimentado par impulsar al sector vivienda. Por ello, en la práctica, hubo que estructurar diversas políticas adecuándolas a las características de cada sector social o ámbito geográfico que requería atención. Así mismo las políticas habitacionales se perfilaron en este período de acuerdo a los imperativos de las coyunturas económico-políticas del proceso.

En el proceso inversionista se hizo perceptible la ausencia de estudios rigurosos que fueran insumos de decisión política y económica, por lo que el sector de la construcción se fue desarrollando sin un plan preciso. Esto se vio agravado por la persistencia de situaciones de incapacidad ejecutiva de los proyectos, lo que impidió aprovechar en su totalidad los recursos financieros obtenidos.

Queremos destacar, no obstante, que a pesar de problemas y errores prevaleció en todo momento el objetivo social de dar satisfacción a las necesidades habitacionales del pueblo y que en general las medidas implementadas eran viables, pasando a constituir la base de la nueva política de vivienda. 43/.

N O T A S

- 1/. Hacemos un corte en 1982, que corresponde también a un momento de evaluación de las primeras acciones realizadas en este sector; asimismo se efectúa en este momento una reestructuración institucional con el objetivo de ajustar y puntualizar las políticas sectoriales a las posibilidades materiales del gobierno sandinista.
- 2/. Pradilla, E. "Ensayos sobre el Problema de la Vivienda en América Latina". p. 9.
- 3/. OEDEC. VII Censo de Población y Vivienda, Managua.
- 4/. Statistical Abstract of Latin America. Vol. 20, 1980.
- 5/. Como señalamos anteriormente, se estimó que aproximadamente 53,000 viviendas fueron dañadas o destruidas totalmente; el área de los daños fue de unos 27 Km². El valor de reposición de vivienda e infraestructura era del orden de 800 millones de dólares.
- 6/. Véanse los cuadros 6,7,8 y 9 Anexos.
- 7/. Jenkins, J. Op.Cit. pp 133 y 134.
- 8/. Estimaciones de CEPAL. Véase también Cuadro 10 Anexo.
- 9/. Castells, M. "La Crisis Urbana y Cambio Social". Si bien los problemas Urbanos son consecuencias del desarrollo de contradicciones estructuralmente arraigadas en los intereses económicos y políticos del capital, no descansan sobre una contradicción directa entre la burguesía y los intereses del conjunto de las capas populares que sufren de manera indivisible el modo de organización de la vida cotidiana impuesta por la lógica del capital.
- 10/. Programa del Movimiento Pueblo Unido. En: Maier, E. "Nicaragua: la Mujer en la Revolución".
- 11/. Programa del Frente Amplio Opositor. En: Maier, E. Op. Cit.
- 12/. Programa del Frente Sandinista de Liberación Nacional. Publicaciones del CMSLPN.
- 13/. Engels, F/ "Contribución al Problema de la Vivienda".
- 14/. MINVAH. Documento de Trabajo. "Lineamientos y Políticas. 1980".
- 15/. Recopilación de Leyes. La Gaceta, Diario Oficial. Véanse las Leyes y Decretos Anexos.

- 16/. Véase el Cuadro 11. Anexo.
- 17/. Este decreto se da el 19 de julio de 1981 en el acto público de celebración del Segundo Aniversario del triunfo de la Revolución. Véase el Decreto Correspondiente y sus Reformas. Anexo.
- 18/. MINVAH. Oficina Nacional de Repartos Intervenido. Informe, noviembre 1981.
- 19/. Véase el Decreto No. 216. Anexo.
- 20/. Acosta, M. Notas Sobre la Problemática de la Reforma Urbana. Documento de Trabajo.
- 21/. Los Comités de Defensa Sandinista constituyen una de las organizaciones de masas más representativa y significativas de la Revolución. Esta es una organización popular con adscripción geográfica (manzana, barrio o comarca). Estos comités tuvieron su primera fase de desarrollo en la lucha contra la dictadura, constituyéndose en Comités de Defensa Civil. Después del 19 de julio de 1979 se dió un rápido crecimiento y consolidación de la organización. A través de ellos se desempeña una amplia gama de tareas y constituyen un cauce para la expresión popular. Contaron con un lugar de representación ante el Consejo de Estado.
- 22/. Véase Decreto No. 494. Anexo.
- 23/. Véase Decreto No. 377. Anexo.
- 24/. Véase Decreto No. 504. Anexo.
- 25/. Véase Decreto No. 238. Anexo.
- 26/. Véanse Decretos No. 895 y 903. Anexo.
- 27/. Las obras ejecutadas en el área del Casco Urbano Central de Managua son:
 "Plaza de la Revolución", "Parque Luis Alfonso Volázquez", "Recinto del Consejo de Estado", "Monumento del Combate Popular", "Anfiteatro Pedro Joaquín Chamorro", Avenidas "Dupla Norte, Dupla Sur y Bolívar", "Conjunto Habitacional San Antonio" y Urbanizaciones Progresivas.
- 28/. La discusión teórica sobre la Reforma Urbana ha sido muy poco desarrollada y las experiencias prácticas muy limitadas. Véase Hardoy, J. y Moreno, C. en: "Imperialismo y Urbanización en América Latina". pp 493 y ss.
- 29/. MINVAH. Diversos documentos de trabajo.

- 30/. Ministerio de Planificación. "Programa Económico en Beneficio del Pueblo 1980" y "Programa Económico de Austeridad y Eficiencia 1981".
- 31/. Las entidades directamente involucradas son estatales:
Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.
Instituto Nicaragüense de Energía.
Instituto Nicaragüense de Acueductos y Alcantarillados.
Ministerio de la Construcción.
Juntas Municipales de Reconstrucción (alcaldías).
- 32/. Las unidades elaboradoras de proyectos y constructoras, se constituyen como Unidades de Producción Estatal, como dependencias del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. En los primeros años estuvieron centralizadas.
- 33/. Véase la Ley Orgánica de la Corporación Constructora de Viviendas. Decreto No. 793. Anexo.
- 34/. Véase Decreto No. 969. Anexo.
- 35/. En ocasión del primer aniversario de la Nacionalización de las Minas (Nov. 1980), la Junta de Gobierno anunció el establecimiento de varias prestaciones laborales a los trabajadores mineros, lo que incluyó como un rubro principal la construcción y asignación de viviendas. En base a lo cual se destinaron cinco millones de dólares a los proyectos habitacionales de Rosita y Siuna.
- 36/. La Arquidiócesis de Managua, a través de su comisión de "Promoción Social Arquidiocesana" obtuvo recursos de la AID para actuar en barrios marginados y comunidades campesinas, donde trabajaron en actividades de carácter contrarrevolucionario y de clara oposición al sandinismo, bajo el manto de ejecución de "Proyectos Sanitarios", "Atención en Salud", "Saneamiento Ambiental" etc. que iniciaron en 1981.
Posteriormente también hizo su presencia de manera similar el Instituto sobre Religión y Democracia (IRD) desplegando una ofensiva neoconservadora.
Véase Ezcurra, A.M. "Agresión Ideológica contra la Revolución Sandinista". pp 51 y ss.
- 37/. Sobre las Invasiones de Tierras en Managua véase Plano Anexo.
- 38/. De la Encuesta Industrial Anual elaborada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos -INEC- se obtuvieron indicadores de las diez empresas más significativas:

Intercasa (productos de hierro, alambres etc.)	75%	Cap. Inst.
Cerámica Istmica	70%	
Procon (elementos prefabricados concreto)	87%	
Nicalit S.A. (elementos de asbestocemento)	60%	
Mayco Industrial (cemento)	53%	
Mayco S.A. (bloques, adoquines, etc.)	53%	
Playwood de Nicaragua (elementos de madera)	83%	
Proinco (concreto)	62%	
Metasa (tuberías, estructuras de acero etc.)	72%	
Panels de Nicaragua (paneles de concreto)	7%	
Ladrillería Pavillo (ladrillos, bloques, etc.)	44%	

39/ Véanse los Cuadros 12 y 13. Anexo.

40/ Las tierras y viviendas de los asentamientos fueron tituladas gratuitamente a favor de sus pobladores. Véase Decreto No. 1,079. Anexo.

41/ Ministerio de Planificación. Obras citadas.

42/ El BCIE cuenta con cuatro fondos financieros: Fondo Ordinario, Fondo Centroamericano de Integración Económica, Fondo de Vivienda y Fondo de Desarrollo Social. Por 22.7 millones de dólares otorgados a Nicaragua procedieron del Fondo de Vivienda y del Fondo de Desarrollo Social (14.7 millones y 8 millones respectivamente). BCIE. "Anuario Estadístico. Veinticuatro Años de Operaciones (1961-1985)". División de Planificación.

43/ Presentamos en el Cuadro 14, Anexo, una cuantificación de las Acciones en Vivienda desarrolladas en el período analizado, según su distribución en los 16 Departamentos del país.

5.- RESUMEN Y CONCLUSIONES

El presente trabajo ha intentado presentar las primeras experiencias del gobierno sandinista en el campo de la vivienda y el Desarrollo Urbano, que desde el grave panorama de la injusticia social, el subdesarrollo y la destrucción heredadas, aportó iniciativas y acciones que movilizaron recursos técnicos, financieros y materiales obteniéndose resultados muy satisfactorios. Hemos considerado útil conocer este proceso, por un lado, porque aún hay vacíos analíticos e interpretativos sobre el problema habitacional en este período de Transición; y por otro lado, porque pretendemos contribuir en la conformación de un referente que sea de utilidad para otros procesos de cambio social.

Asímismo hemos querido dejar clara nuestra consideración de que no es posible hacer un planteamiento sobre el problema de la vivienda, sus soluciones y los agentes responsables de realizarlas, en forma ahistórica y aislada tanto de las características económico-sociales de la estructura social donde se producen como de elementos de tipo coyuntural que inciden en ese problema. Por ello la investigación desarrollada señala el contexto económico-social y político en el cual el Estado revolucionario enfrenta el problema habitacional y conforme a las posibilidades coyunturales estructura las soluciones.

El modelo de desarrollo económico que siguió Nicaragua estuvo basado en la agroexportación y sujeto al influjo de la dominación imperialista; se caracterizó asímismo por una fuerte dependencia respecto del mercado internacional y del financiamiento externo. Este modelo incidió en la contradicción campo-ciudad, por un lado, y en las contradicciones específicamente urbanas, por otro lado. Así mismo definió los rasgos de la urbanización en el país:

- un crecimiento rápido de la población urbana en comparación a la rural (en 1960, el 35.8% de la población era urbana; el porcentaje se elevó hasta alcanzar un 47.4% en 1980).
- la constitución de grandes concentraciones de población sin desarrollo equivalente de la capacidad productiva, a

partir del éxodo rural y sin una asimilación de estos migrantes en el sistema económico de las ciudades.

El panorama de los asentamientos poblacionales y la vivienda se resume en una distribución urbana desequilibrada por la desproporcionada concentración de la población y los servicios en la capital y el raquítico desarrollo y pobreza de servicios en los demás centros poblacionales. La población rural, fundamentalmente dispersa, tenía un nivel de vida muy elemental.

Los problemas urbanos de Nicaragua ya eran graves en la década pasada, pues el crecimiento de las ciudades había excedido considerablemente de la capacidad de éstas para proveer empleo y servicios. Hacia mediados de la década de 1970 más de la mitad de la población del país residía ya en zonas urbanas y una gran proporción de la población estaba desempleada; a finales de la misma década aproximadamente el 45% de las familias residentes en la capital y las seis ciudades principales tenían un ingreso mensual inferior a US\$ 100. La mayoría de la población urbana carecía de vivienda adecuada y de servicios básicos. Al no existir una planificación de la urbanización y el suministro de viviendas para todo el país, la inversión pública tendió a concentrarse en Managua; el banco nacional de vivienda -BAVINIC- proporcionó escasas viviendas para los pobres. Los municipios se caracterizaban por una administración ineficiente y falta de apoyo financiero.

El terremoto de 1972, que destruyó un vasto sector de la ciudad de Managua, agravó una situación que ya era insatisfactoria. En las actividades relacionadas con la reconstrucción de los daños causados por el sismo se incorporó nominalmente la estrategia de descentralizar el crecimiento urbano, pero de hecho el efecto producido fue el de concentrar las inversiones aún más en la capital. Desde 1972, la mayor parte de las nuevas inversiones en vivienda, infraestructura y servicios se limitaba a la reparación de los daños causados por el terremoto.

La guerra, que estalló en septiembre de 1978, desplazó casi al 25% de la población nacional y destruyó o afectó importantes zonas de la mayoría de las ciudades. Una gran parte de las viviendas, infraestructura y plantas comerciales e industriales quedaron totalmente destruidas o seriamente dañadas. Las zonas que sufrieron los daños más extensos fueron los centros comerciales o administrativos y los barrios de población de bajo ingreso. Con anterioridad a la guerra, los residentes de los barrios tenían acceso limitado a los servicios urbanos, al empleo formal y al crédito para vivienda mínima o para actividades económicas. Fuera de Managua, seis importantes ciudades secundarias sufrieron los mayores daños: Estelí, Matagalpa, León, Chinandega, Masaya y Rivas; junto con el daño físico se produjo un profundo trastorno económico.

La Revolución Sandinista triunfó en medio de grandes desajustes económicos provocados por una crisis regional desde los años 70, fuga de capitales y la destrucción de la guerra. No obstante, la conducción revolucionaria de la economía ha mostrado una capacidad de recuperación -entre 1980 y 1982 Nicaragua fue el único país centroamericano que mostró crecimiento económico y el único cuyo PIB por habitante creció en el período. Lamentablemente, la recuperación no logró límites satisfactorios, enfrentándose aún grandes tensiones. Este será el marco de referencia para el desarrollo de las políticas sociales.

La Revolución llega al poder y hereda una grave situación habitacional en todo el país. Como nación subdesarrollada y dependiente, las inversiones en vivienda se habían realizado solamente en las principales ciudades que constituían los centros político-económicos más importantes y hacia donde convergían las migraciones rurales en busca de oportunidades de trabajo. En estas ciudades predominaban los barrios ilegales y espontáneos de indigentes, con chozas insalubres y viviendas en deterioro debido al hacinamiento, mala calidad de

sus materiales, etc. Sólo existía un pequeño sector de viviendas en buen estado y pocos barrios suntuosos de la burguesía local y algunos sectores medios con capacidad adquisitiva. La especulación con terrenos urbanos, los elevados alquileres, la especulación con recursos financieros y materiales de construcción hacían cada vez más difícil la construcción o adquisición de una vivienda para la mayoría de la población. Así, la falta de viviendas y sus características precarias adquieren la categoría de problema social.

En los primeros tiempos después del triunfo de la Revolución, se entabló una discusión sobre la pervivencia del esquema agroexportador y de la conveniencia, necesidad y posibilidad de sustituirlo por otra manera de relación con el mercado internacional. Ese debate se resolvió con la opción del Estado de encaminarse a eliminar el atraso productivo integrándolo a un procesamiento agroindustrial y a buscar una reinserción más ventajosa en la división internacional del trabajo, diversificando sus relaciones con el mercado internacional, iniciando un proceso de incorporación sucesiva de tecnología más desarrollada e impulsando simultáneamente fuertes inversiones en el sector agropecuario.

Un aspecto de la problemática de la acumulación en un proceso revolucionario se refiere al balance que se trata de establecer entre ésta y la distribución, y más exactamente con la capacidad de la economía para satisfacer las demandas de mejores condiciones de vida de la población. La experiencia muestra que ésto no ha sido posible ya que hubo que cargar con las secuelas del antiguo régimen, por lo tanto el mejoramiento general de las condiciones de vida de la población por encima de ciertos niveles básicos aún se tiene que postergar hasta que tengan mayor desarrollo las estructuras económicas.

Los ambiciosos propósitos sociales de la Revolución se ven limitados con las deficiencias materiales y técnicas heredadas y agravadas por las agresiones económicas y militares constantes, que obligan al Estado a reorientar buena parte de los

esfuerzos hacia la defensa, retrasando aún más la atención del bienestar popular. La Revolución no puede prometer la solución inmediata a problemas sociales, sino promover las condiciones para que tal posibilidad de solución sea factible.

En un primer momento, la Revolución Popular Sandinista trató de dar respuesta a las necesidades más urgentes de la población, particularmente víctimas de la guerra y la destrucción que implicó; se ensayó un amplio y multifacético programa de asistencia social: se intentó la remuneración al trabajo por vía de ingresos extrasalariales. Sin embargo, diversos problemas económicos -entre ellos el déficit fiscal y sobre todo el proceso inflacionario- obligaron a una reorientación del Gasto Social y una reducción en su monto. Entre 1981 y 1982 el Gasto Social per cápita se redujo en un 9% y pasó a orientarse principalmente a la educación básica y la atención primaria en salud.

Las intenciones del Estado sandinista de dotar a la economía nacional de una inserción más favorable en los mercados internacionales y liberarla de la subordinación en que se hallaba le ha acarreado grandes dificultades; es decir acciones directas e indirectas de desestabilización. Nicaragua ha sido objeto de fuertes presiones y agresiones económicas de Estados Unidos: reducción o eliminación de cuotas de importación de productos, bloqueo de fondos de organismos financieros internacionales y suspensión de programas de asistencia crediticia; espionaje, atentados contra dirigentes de la Revolución, entrenamiento de fuerzas militares compuestas por exguardias somocistas, asignación de grandes partidas de fondos para financiar operaciones encubiertas contra el gobierno de Nicaragua. El impacto de esta actividad contrarrevolucionaria auspiciada por el gobierno norteamericano es que sin agotar las tareas y desafíos de la reconstrucción nacional, el país debe enfrentarse a los ataques militares, a las presiones financieras y comerciales y las campañas propagandísticas de Estados Unidos. Así, sin poder dar respuestas plenas a las demandas y necesidades de la población trabajadora, la Revolución debe destinar

esfuerzos crecientes a la defensa, simplemente como una cuestión de sobrevivencia.

Ensayando una evaluación de la acción habitacional del Estado es necesario tomar en cuenta -y en gran medida aceptar- la política general de prioridades, según la cual los recursos financieros del país se deben aplicar preferentemente a la reconstrucción del sector productivo del país, tras cubrir los gastos de defensa. La acción habitacional sólo puede ocupar puestos secundarios en la jerarquía de prioridades a atender y por lo tanto la política de vivienda, como parte del sector construcción sólo se define tardíamente.

La Revolución desde el primer momento inició medidas legales y administrativas tendientes a eliminar las prácticas especulativas con la vivienda y los terrenos urbanos, regulando el uso y precio de los mismos e iniciando un control social sobre las urbanizaciones.

El Estado ha hecho lo posible por facilitar y orientar la construcción de vivienda por medios propios y sustituyendo a las empresas especulativas en la construcción en serie de vivienda, atendiendo a requerimientos sociales y económicos del país. Las áreas urbanas y algunos asentamientos rurales han recibido la acción pública, mediante la pavimentación o adoquinamiento de calles y vías, ampliación de redes técnicas para la dotación de servicios básicos -agua potable, energía eléctrica, alcantarillado etc.

El Gobierno sandinista ha puesto en práctica múltiples variantes, condicionada cada una a la realidad objetiva que vivió la Revolución en sus primeros años, para buscar soluciones al déficit habitacional heredado, así como a la demanda que el crecimiento poblacional y la obsolescencia imponen. Las limitantes actuales para llegar a construir viviendas en el número y calidad requeridos están dadas por varios factores:

- 1) La necesidad de atender prioritariamente la Defensa nacional y del proceso revolucionario.
- 2) La necesidad de canalizar recursos hacia las actividades productivas, en primera instancia.
- 3) El volúmen de construcciones que requiere el país para su infraestructura económica y social.
- 4) Las capacidades de la industria de materiales de construcción y el bajo desarrollo tecnológico para la construcción.
- 5) La falta de recursos financieros internos para el sector, y la cancelación de los recursos crediticios externos.

Creemos que está fuera de toda duda que los resultados alcanzados en el sector (a pesar de todas las limitaciones económicas y otras dificultades señaladas), no habrían sido posibles sin la participación de la gente a través de las organizaciones de masa. Vale decir que los logros han sido posibles en gran medida gracias a que la participación popular organizada no es simplemente técnica ni se limita al plano operativo; es decir, no ha sido meramente fuerza de trabajo. Las organizaciones populares transmiten y analizan información, plantean soluciones a los problemas, participan en la ejecución de programas y tienen una vinculación orgánica con el Estado, en un sentido amplio es una participación política.

Nicaragua no ha podido optar por una solución al problema habitacional consistente en programas gubernamentales de construcción masiva. Las razones para ello son el bajo grado de desarrollo técnico para la construcción y la falta de disponibilidad de recursos para una solución así. Por otro lado tampoco ha logrado vencer la doble dependencia que ha caracterizado al sector vivienda: a) del comercio exterior para la obtención de materiales de construcción, y b) del endeudamiento externo como fuente de financiamiento para el desarrollo de los programas.

Por otro lado, la política habitacional se ha inclinado por un alto grado de intervención legislativa al emprender una Reforma Urbana como soporte de un nuevo orden en este campo. El cuerpo

de leyes que conforma la Reforma Urbana, modifica definitivamente el funcionamiento del sector inmobiliario capitalista en la producción, distribución y consumo de la vivienda y por tanto su calidad de Mercancía.

La Reforma Urbana se concibió como un proceso social y político transitorio, orientado a trasladar los beneficios de la urbanización hacia todos los sectores sociales, con especial énfasis en aquellos más perjudicados por el modelo de desarrollo impuesto por el régimen Anterior. Esta Reforma conduce a un proceso de regulación urbana centralizada por el Estado y de participación de las organizaciones de masas en la gestión de los planes, programas y procesos de poblamiento y vivienda.

Si bien la nueva legislación preserva la propiedad privada de los bienes inmuebles, tiende a lograr objetivos sociales concretos tales como la eliminación de promotores privados de urbanizaciones, la titulación de lotes a favor de sus ocupantes, eliminación de prácticas especulativas y la regulación del uso del suelo en función del desarrollo urbano. De igual manera la nueva legalidad confiere distinto carácter al equipamiento y a los servicios urbanos para que cumplan su función social y no sean un medio de valorización de capitales e incide sobre la superación paulatina de la anarquía física.

La propiedad individual bajo control social ha sido la fórmula elegida por la Reforma Urbana nicaragüense, entregándole progresivamente a las organizaciones de base, atribuciones para la administración y adjudicación de vivienda. Esto parece garantizar una administración descentralizada y una participación popular en la planeación y regularización del desarrollo urbano, en las cuales el Estado mantiene el control.

Creemos que la Reforma Urbana no ha tenido un carácter acabado y quedan aspectos pendientes, en lo relativo a la reorganización espacial como apoyo a la actividad productiva, particularmente para la eliminación de la dualidad campo-ciudad.

En forma paralela a la Reforma Urbana ha operado el carácter

normativo y programático de la planificación urbano-regional, dando sus primeros frutos en este breve período y comienza a cerrar la brecha entre la oferta de equipamiento y servicios con los requerimientos sociales.

En nuestra opinión, una de las limitantes en el cauce de la acción habitacional ha sido la falta de procedimientos que permitan una mayor recuperación de los fondos del sector y que pudieran ser retenidos en él (es decir, sin transferirse a otros sectores), de tal manera que se posibilite una acción mayor. Por otro lado se ha relegado la búsqueda de nuevas fórmulas de financiamiento por parte de los beneficiarios para que éstos se vean en capacidad de solventar nuevos compromisos económicos que implica la propiedad inmueble (impuestos sobre la propiedad, amortización de inversiones en infraestructura etc.). La intención sería evitar, por un lado, que esto incida sobre el ingreso de los beneficiarios y, por otro, que el Estado se vea precisado a subsidiar o absorber el valor de la vivienda, el equipamiento y los servicios urbanos, en detrimento del desarrollo de nuevos programas. Consideramos por ejemplo que podría impulsarse la estructuración de cooperativas de vivienda (lo que por otra parte armonizaría con la intención del Estado de organizar el 50% de la actividad productiva bajo el sistema cooperativo).

Concluimos entonces que en la perspectiva del desarrollo que se extiende frente al proyecto revolucionario, los logros más sobresalientes en la atención al problema de vivienda han sido los siguientes:

1. La participación organizada de la población en la planificación, ejecución y administración de las acciones habitacionales mediante su incorporación en la definición de criterios para el diseño y priorización de las obras a realizarse y en la ejecución misma de las acciones.
2. La distribución de la atención en función de criterios de

distribución territorial de las fuerzas productivas, impulsando el desarrollo de una jerarquía y articulación de ciudades y pueblos vinculados a las áreas de producción (agropecuaria, minera o industrial).

3. Las inversiones en materia habitacional se han convertido en factores de estructuración urbana y de ordenamiento territorial que permite, a su vez, consolidar las áreas productivas y equilibrar la distribución del equipamiento y los servicios urbanos.
4. Se produce una legislación tendiente a eliminar la apropiación privada de la renta que genera la tierra urbana y los bienes inmuebles, la transformación del carácter mercantil de la vivienda y a proveer instrumentos adecuados para la planificación del desarrollo urbano.
5. La implementación de medidas financieras -tanto en la captación de recursos como en la administración de los fondos y el financiamiento a los usuarios- que responden y concretizan la política de adecuar el sistema financiero a las posibilidades reales de la población de menores ingresos (como sector de atención prioritaria) haciendo efectivo el acceso a una solución habitacional adecuada.
6. La consolidación y ampliación de la capacidad instalada del sector estatal, controlando los costos de la vivienda el equipamiento y los servicios urbanos. Asimismo la racionalización de los recursos técnico-administrativos para ir aumentando progresivamente el nivel de productividad.
7. La disminución de la dependencia tecnológica que incide en los costos de producción mediante la utilización de técnicas y sistemas de construcción que permiten ir creando las bases materiales para una producción en mayor escala a mediano plazo.

En la transformación social que vive Nicaragua, la solución al problema de vivienda en ningún momento se ha considerado como un hecho social aislado ni ha sido susceptible de soluciones independientes a las de los otros problemas que configuran el todo político, económico y social. Creemos que en ésto radica uno de los mayores aciertos. Asimismo podemos afirmar que la política habitacional se ha estructurado sobre criterios y lineamientos favorables a los sectores trabajadores y populares, en resonancia con la filosofía del sandinismo, la economía mixta y la unidad nacional.

6.- POST - SCRIPTUM
(Generalidades sobre la Acción Habitacional 1983-1986)

Sólo unas pocas líneas más para esbozar las tendencias generales que siguió la acción habitacional en el período 1983-1986. Es necesario puntualizar que este período no ha sido objeto de investigación y sólo pretendemos ofrecer una visión general.

Vale decir que en alguna medida tuvieron continuidad las políticas en curso y fundamentalmente que las soluciones se vieron influenciadas por las posibilidades coyunturales.

Las inundaciones ocasionadas por las fuertes lluvias de 1982 en toda la franja occidental del país, que ocasionaron pérdidas económicas muy cuantiosas, obligaron al Estado a revisar cuidadosamente la orientación del Gasto Público y las posibilidades de inversión en medio de un estado de emergencia. Este desastre motivó políticas contingentes de atención a la población damnificada iniciándose con la reubicación de ésta. Se organizaron de inmediato nuevos asentamientos (urbanos y rurales), con programas de autoconstrucción de vivienda. En este proceso se puso de manifiesto una vez más la capacidad organizativa, de dirección y ejecutora de los organismos de masa.

La experiencia que se adquirió en la organización de los nuevos asentamientos se sintetizó posteriormente para canalizar y conducir toda aquella demanda de sectores populares carentes de otros medios. Así, recogida esta práctica y con una orientación teórica del planteamiento de los proyectos de Lotes y Servicios, se optó por el desarrollo de proyectos de "Urbanizaciones Progresivas".

Aunque en apariencia estas urbanizaciones tienen similitud con los asentamientos espontáneos -en su imagen-, ellas encierran diferencias fundamentales como son el ordenamiento espacial previamente definido en base a Planes Reguladores, una programación de las acciones conducentes a la dotación de servicios y ulteriormente a su consolidación.

Estas Urbanizaciones Progresivas son las que han absorbido mayoritariamente a la población migrante (producto del éxodo rural por la inercia de la economía capitalista malformada) y las que en última instancia han subsanado el déficit habitacional.

La continuidad de la agresión militar, acentuándose desde 1983, afectó considerablemente las áreas fronterizas (norte y sur) e incidieron en la necesidad de diseñar una política global de atención al campesinado con proyectos integrales de Asentamientos de Defensa y Producción. Algunas cifras avalan la dura realidad de la agresión y en consecuencia la necesidad de concentrar la atención y esfuerzos para enfrentarla: entre 1981 y 1985 las acciones de la contrarrevolución armada dejaron un saldo de 2,817 muertos, 3,020 heridos o mutilados, 2,825 secuestrados, 114 mujeres violadas, 6,239 huérfanos, 142,980 desplazados de las zonas de combate (lo que equivale a reponer aproximadamente 23,850 viviendas). El valor de los daños en la infraestructura social y económica es del orden de los 400 millones de dólares.

La respuesta del Estado ha sido la creación de Asentamientos Campesinos, que por la situación de emergencia a la que responden, no siempre les ha antecedido una acción de planificación propiamente dicha, aunque sí una revisión de criterios de defensa, aptitud agropecuaria de las tierras, acceso, disponibilidad de recursos organizativos. La mayoría de estos asentamientos se han constituido en cooperativas agropecuarias de autodefensa; el Estado se ha responsabilizado de la dotación de un equipamiento social básico.

La imposibilidad material de brindar una vivienda nueva a cada familia afectada obligó al Ministerio de Vivienda a ofrecer una solución elemental que consiste en proporcionar la estructura básica para una vivienda, bien sea un "módulo básico" (consistente en una habitación de 36 M²) o simplemente un "techo" (que consiste en las estructuras de paredes, la estructura y cubierta de techo) para que a partir de estas

soluciones la población concluya sus viviendas en base a la autoconstrucción.

Los núcleos de vivienda y equipamiento han venido a conformar la base de creación de nuevos centros de población que aglutinan a la población campesina dispersa y por lo tanto más vulnerable a las acciones bélicas. La articulación territorial sigue basada en la opción del Estado de reforzar la producción agropecuaria y la búsqueda de industrializar el procesamiento de productos agropecuarios.

El desarrollo de proyectos económicos estratégicos, en su mayoría de carácter agroindustrial, han producido también la necesidad de efectuar reubicaciones de población rural siguiendo un patrón similar al descrito en el caso de los Asentamientos Campesinos. Entre estos casos podemos mencionar el proyecto azucarero de Tipitapa-Malacatoya en las cercanías de Managua, el futuro proyecto hidroeléctrico de Mojolka-Coparal en el Departamento de Matagalpa, etc.

Hacia 1984 entran en funcionamiento sucesivamente cinco plantas de elementos prefabricados de concreto. Por elemental que parezca, ello coadyuva a elevar la producción y la productividad en este sector. Con el producto de estas plantas -pertenecientes a la Corporación Constructora de Viviendas- se hace frente a los requerimientos de construcción habitacional en el interior del país y sobre todo en el área rural, tendiendo a disminuir las diferencias entre el campo y las ciudades. Este es un paso hacia el reforzamiento tecnológico que impulsa el sector para agilizar las nuevas construcciones de equipamiento y vivienda en serie.

Cuando no ha sido posible ofrecer una solución global, el Estado a través de sus instituciones ha tratado de promover las condiciones para que la población organizada procure la solución de sus problemas. Así por ejemplo, en este período se mantuvo la preocupación por incrementar la oferta de materiales de construcción desagregados como soporte de la autoconstrucción, y

para agilizar la distribución de los mismos en las diferentes regiones del país se organizó una empresa responsabilizada de suministrarlos a través de las estructuras descentralizadas del propio Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

En estos años no fue factible ampliar considerablemente el Gasto Social para el rubro de vivienda. Ante la dificultad de obtener recursos financieros en los mercados tradicionales de capital, se han explorado nuevas fuentes y principalmente a través de organismos no gubernamentales internacionales. Estos recursos se han aplicado generalmente a proyectos de pequeña escala pero de carácter prioritario.

En este período no se observó ninguna actividad sustancial en lo relativo a la Reforma Urbana, aunque se mantuvo la vigencia de esas leyes, siendo de particular importancia las de regulación de tenencia y uso de la tierra. Los nuevos Planes Urbanos y de desarrollo de asentamientos humanos cobraron carácter de ley.

Es claro que en estos últimos años la acción habitacional siguió condicionada por la presión bélica, la poca disponibilidad de recursos financieros y la prioridad inversionista en el sector productivo. Empero las experiencias de los primeros años recogidas por las instituciones estatales y las organizaciones populares se fusionaron con la voluntad política del Estado en la realización de la ardua tarea de procurar alojamiento digno a la población nicaragüense.

A N E X O S

ESTRUCTURA DE LOS GRUPOS ECONOMICOS

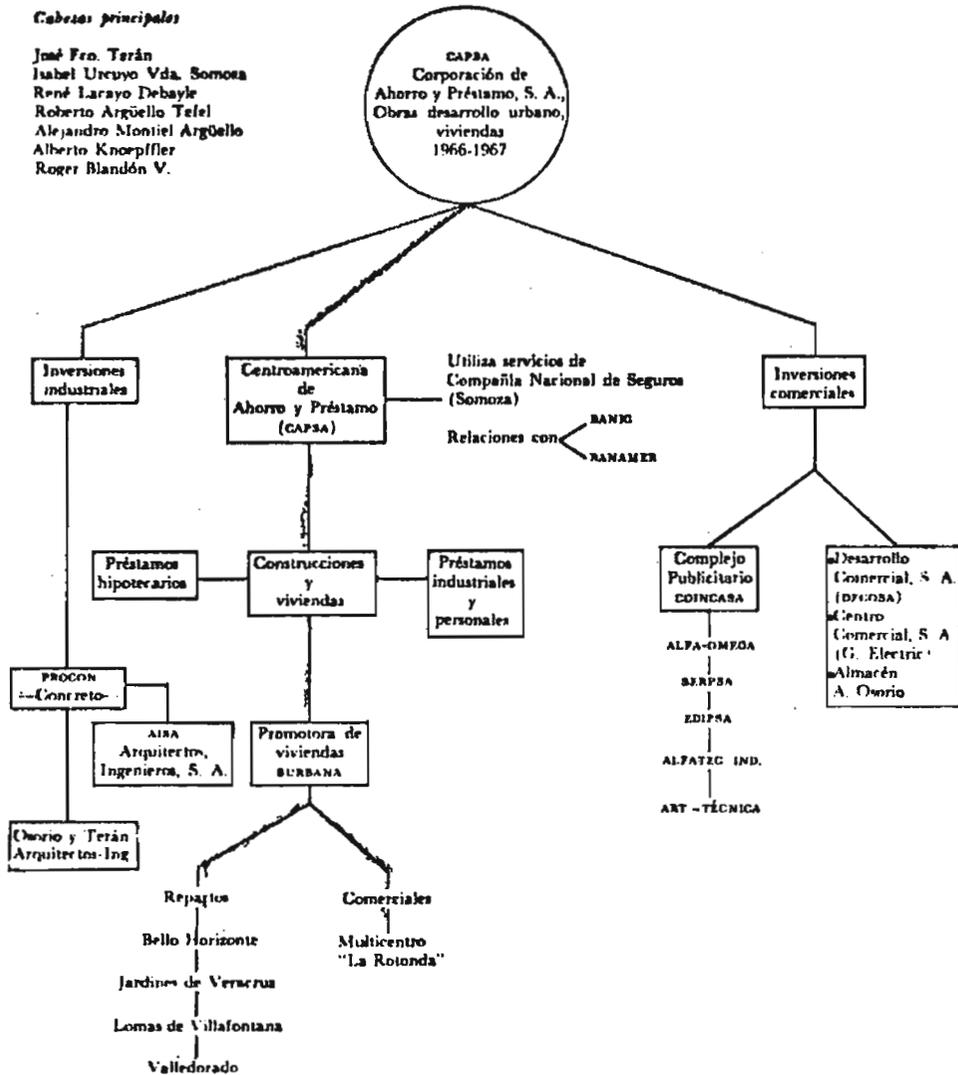
GRUPO BANCO DE AMERICA

C A P S A
(Grupo de la Familia Somoza)

Cabezas principales

José Fro. Terán
Isabel Ureyo Vda. Somoza
René Lacayo Debayle
Roberto Argüello Telel
Alejandro Montiel Argüello
Alberto Knorpfler
Roger Blandón V.

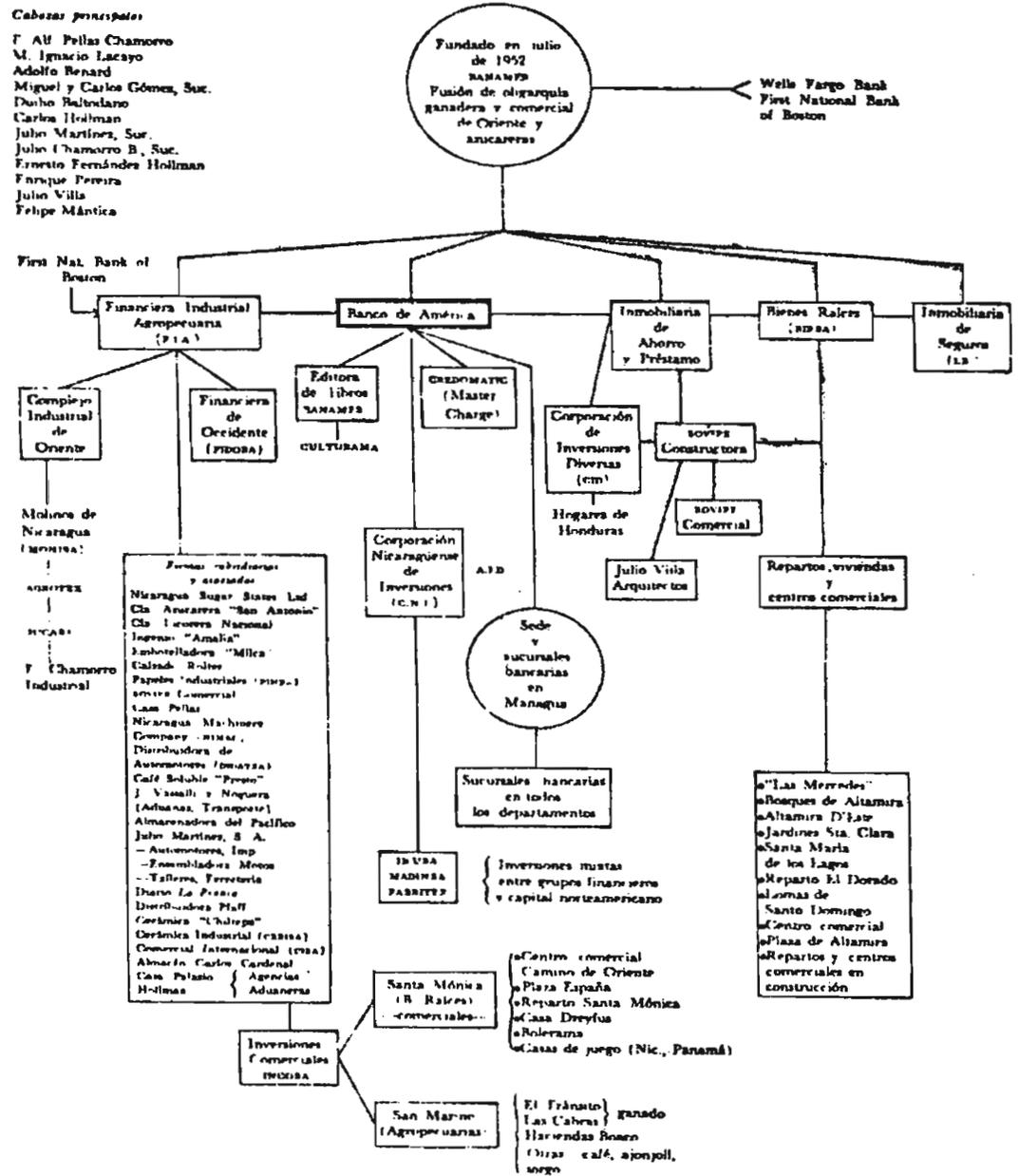
CAPSA (GRUPO SECUNDARIO)



GRUPO BANCO DE AMÉRICA (BANAMER)

Cabezas principales

F. AU. Pella Chamorro
M. Ignacio Lacayo
Adolfo Benard
Miguel y Carlos Gómez, Suc.
Dulce Baltrulano
Carla Holman
Julio Martínez, Suc.
Julio Chamorro B., Suc.
Ernesto Fernández Holman
Francisco Ferrera
Julio Villa
Felipe Mántica



Cuadro # 1

NICARAGUA: PARTICIPACION DEL APP EN LA ECONOMIA
1982

Participación en el Valor de la Producción por Sector		
S E C T O R	%	% VBP
PIB	39.6	
Agricultura		21.0
Pecuario		18.5
Forestal		34.5
Caza y Pesca		76.6
Minería		100.0
SECTOR PRIMARIO	50.3	
Industria Manufacturera		30.7
Construcción		92.3
Sector Secundario	62.2	
Transporte y Comunicaciones		40.0
Agua y Electricidad		100.
SERVICIOS BASICOS	70.4	
Comercio		32.2

Fuente: Vilas, C. "Perfiles de la Revolución Sandinista"
(Cuadro IV.1)

Cuadro # 2

REACTIVACION DE LOS NIVELES DE PRODUCCION (1977-1982)

S E C T O R	1977	1982
Agricultura	100	90
Pecuario	100	77
Pesca	100	66
Industria Manufacturera	100	79
Construcción	100	32
Minería	100	22
Agua y Electricidad	100	98
Transporte y Comunicaciones	100	72
PIB	100	72

Fuente: Banco Central de Nicaragua.

-en: BARRICADA, "Lunes Socioeconómico No.11" 18/Julio/83.

Cuadro # 3

Nuevos Compromisos de Asistencia Financiera con Nicaragua
Multilateral y Bilateral, por Grupos de Países
(1979 - 1983)

- millones \$ U.S.+

		1979	1980	1981	1982	1983	1979-1983
Organismos Multilaterales	(\$)	213	170.9	86.2	93.6	65.1	628.8
	(%)	78	32	13	17	15	26
Mundiales	(\$)	22	67	33.7	37	0	159.7
	(%)	8	13	5	7	0	7
Regionales	(\$)	191	103.9	52.5	56.6	65.1	469.1
	(%)	70	20	8	10	15	19
Total Bilateral	(\$)	58.7	356.7	600.9	448.1	35	1499.4
	(%)	22	68	87	83	8	61
Países Capitalistas	(\$)	58.7	254.7	495.7	195.2	204	1208.3
	(%)	22	48	72	36	48	49
Europa Occidental	(\$)	14.6	63.2	60.2	38.7	86.7	263.4
	(%)	5	12	9	7	20	11
Norteamérica	(\$)	0	72.6	0	0	0	72.6
	(%)	0	14	0	0	0	3
América Latina	(\$)	44.1	118.9	332.5	153.5	83.5	732.5
	(%)	16	23	48	28	20	30
Asia y Africa	(\$)	0	0	103	3	33.8	139.8
	(%)	0	0	15	1	8	6
Países Socialistas	(\$)	0	102	105.2	252.9	146	606.1
	(%)	0	19	15	47	34	25
T O T A L	(\$)	271.7	527.6	687.1	541.1	425.1	2452.6
	(%)	100	100	100	100	100	100

Fuente: Fondo Internacional para la Reconstrucción (FIR) Managua.

Cuadro # 4

ASISTENCIA FINANCIERA RECIBIDA POR NICARAGUA
(1979 - 1981) (millones U.S.\$)

P A I S	DONACIONES	PRESTAMOS
U.R.S.S.	6.695	73.5
México	39.509	72.9
R.D.A.	-	56.0
Brasil	.023	30.0
Checoslovaquia	.178	30.0
R.F.A.	3.807	28.9
Venezuela	5.669	27.8
Holanda	12.338	27.5
Italia	.913	24.5
Bulgaria	.100	18.5
Francia	1.052	12.2
Perú	.340	10.0
Cuba	42.543	3.5
Argentina	3.616	2.8
Libia	.050	100.0
C.E.E.	15.988	-
Suecia	12.510	-
España	12.224	-
Panamá	10.164	-
Suiza	2.763	-
R.P.D. Corea	2.525	-
Japón	2.192	-
Canadá	2.069	-
Austria	.623	-
Hungría	.305	-
Noruega	.260	-
Polonia	.213	-
Costa Rica	.212	-
Rep. Dominicana	.050	-
Chile	.038	-
Filipinas	.005	-
T O T A L	178.9	518.1

Fuente: Associated Press. Cables desde ONU "Informe sobre Ayuda a Nicaragua". N.York. 12/Nov./81.

Cuadro # 5

Flujo Financiero Neto a Nicaragua
 -Países Industrializados, Agencias Multilaterales, FMI, OPEP-
 (1979 - 1982)

-millones \$ U.S.-

	1979	1980	1981	1982	1980-1982
Total Estimado	177.2	235.8	367.4	205.8	809
	4	5	6	7	
Total Países (excepto CAME) %	177.2	235.2	287.4	148.8	671.4
Total Países Industrializados* %	100.00	99.75	78.23	72.30	82.99
	73.8	116.6	59.9	76.9	252.7
Total Estados Unidos %	41.65	49.45	16.11	37.37	31.24
	29	79	14	6	99
Total OPEP %	16.37	33.50	3.81	2.92	12.24
	1	0	100	0	100
Total FMI %	0.56	0.00	27.22	0.00	12.36
	55.9	-4.9	-20.4	-4.02	-29.32
	31.55	-2.08	-5.55	-1.95	-3.62
Total Multilateral %	42.3	111.1	111.3	54.2	276.6
BIRF/AID	23.87	47.12	30.29	26.34	34.19
BID	5.5	26.5	36.5	13.9	76.9
multilat. + E.U.	29.3	34.2	49.3	22	105.5
% BIRF/AID y BID	63.8	139.7	99.8	41.9	281.4
	19.64	25.74	23.35	17.44	22.55
Países del CAME %	1.6	.6	80	61	141.6
	.9	.2	21.9	32.1	17.50
Total Sector Privado	3.6	5.3	33.2	15.1	53.6
Total Créditos Export.	-5.9	-8.6	31.7	13.4	36.5

Fuente: Conroye, M. Op.Cit.

*incluye a 17 países que constituyen el Comité de Asistencia al desarrollo: Australia, Austria, Bélgica, Canadá, Dinamarca, Finlandia, Francia, RFA, Italia, Japón, Holanda, N.Zelanda, Noruega, Suecia, Suiza, G.B. y E.U.

Cuadro # 6
 COOPERACION INTERNACIONAL A NICARAGUA
 MONTO DE LOS RECURSOS CAPTADOS -Según Destino
 Por el Terremoto de Diciembre, 1982
 (U.S. \$)

Conceptos	Emergencia	%	Rehabilitación y Reconstrucción	%	Total	%
Alimentos	8.912.916	32			8.912.916	5
Medicinas	1.170.346	4			1.170.346	1
Suministros Médicos	389.300	1			389.300	-
Equipo	148.520	-	329.371		477.891	-
Casas-Aulas	3.000.000	11	14.802	-	3.014.802	2
Vestuario	794.486	2			794.486	-
Préstamos			162.600.000	100	162.600.000	85
Varios	14.001.687	50	134.705	-	14.136.392	7
TOTALES	28.417.255	100	163.078.378	100	191.496.133	100
	15%		85%		100%	

Fuente: Ministerio de Hacienda y Crédito Público
 "Informe de la Cooperación Internacional
 a la República de Nicaragua" 1974.

Cuadro # 7

FINANCIAMIENTO EXTERNO DEL SECTOR PUBLICO 1973 PRESTAMOS CONTRATADOS

ENTIDADES CONTRATADAS	MONTO US\$	CONDICIONES				AUTORIZACION La Gaceta No	OBJETO
		Plazo (años)	Período de gracia (años)	Tipo de Interés (anual)	Comisiones		
RENTAS EXTERNAS							
Agencia Internacional de Desarrollo (AID)	15,000,000	40	10	2% y 3%	-	30 del 10/2/73	Reconstrucción ciudad de Banagua
Agencia Internacional de Desarrollo (AID)	3,300,000	40	9%	2% y 3%	-	53 del 9/3/73	Rehabilitación del sistema educativo mediante programas de reforma a nivel de primaria y secundaria en toda la República, y otras actividades.
International Development Association (IDA)	20,000,000	50	10	-	0.75%	157 del 19/7/73	Reconstruir y rehabilitar la economía nacional.
International Development Association (IDA)	16,700,000	40	10	1% y 2%	1/2 %	133 del 23/6/73	Financiar la ejecución de programas de emergencia en la ciudad de Banagua y rehabilitar los sectores de la economía nacional.
Bank Limited y otras	40,000,000	10	3%	1.25% ²	-	102 del 16/5/73	Ampliar el programa de irrigación del departamento de Nariño, incrementar el programa ganadero y financiar la construcción de carreteras.
The Bank Limited y otras	10,000,000	15	-	9.08%	-	173 del 1/8/73	Incrementar el desarrollo ganadero, mejorar y aumentar el sistema de irrigación en el país.
Sub-total	107,000,000						
RENTAS INTERNAS							
Aut. de Portuaria de Corinto							
Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (BIRF)	11,000,000	25	4	7.25%	3/4 del 1%	53 del 9/3/73	Cubrir costo en moneda extranjera para la expansión del Puerto de Corinto y defensa Costera de Baso Caballos.
Bank of California	40,000,000	10	2%	1% %	-	102 del 16/5/73	Refinanciar deuda externa y mejorar y ampliar el programa de reconstrucción en el comercio y la industria.
Bank of Montreal y Bank of Montreal Bank	2,000,000	7	-	6%	2.5%	156 del 6/7/73	Ampliación del programa de riego del departamento de Nariño.
Compañía Inversora Limitada S. A. de las Bahamas	1,800,000	5	-	US Prime Rate+1%	-	78 del 7/4/73	Financiar los programas de emergencia provocados por el terremoto.
Compañía General de Telecomunicaciones y otros (COMTEL)	3,000,000					133 del 21/6/73	Implementación de la Red Centralizada de Telecomunicaciones.
First National City Bank of New York	5,000,000	7	-	1% %	-		Financiamiento de vivienda en general.
Sub-total	51,700,000						
TOTAL	158,700,000						

Incluye el promedio de endeudado hacia el 1/8 del 1.0% inmediatamente superior a los préstamos fijados por las Brancas, por la oficina de préstamos.

Cuadro # 8
FINANCIAMIENTO EXTERNO DEL SECTOR PUBLICO 1973. PRESTAMOS NO CONTRATADOS

PRESTAMOS AUTORIZADOS (LINEAS DE CONTRATACION)	MONTO US\$	Plazo (años)	CONDICIONES			AUTORIZACION La Gaceta Nº	OBJETO
			Período de gracia (años)	Tipo de interés (anual)	Comisiones		
I. SECTOR CENTRAL							
1) Banco Interamericano de Integración Económica (BCIE)	490,000	12½	2	3% y 4%	1%	70 del 28/1/73	Estudios de factibilidad técnica para mejorar la red de carreteras y caminos en todo el país.
2) República Federal de Alemania	720,000	-	-	-	-	182 del 17/8/73	Financiar la importación de una central telefónica móvil y otros equipos telefónicos.
3) Gobierno de el Canadá	1,500,000	40	10 años y 6 meses	-	-	191 del 28/4/73	Adquisición de materiales y equipo para la limpieza de alcantarillas de la ciudad de Managua.
Sub-Total	<u>2,710,000</u>						
II. ENTES AUTONOMOS							
Ferrocarril del Pacífico de Nicaragua							
4) Banco Interamericano de Integración Económica (BCIE)	500,000					33 del 9/2/73	Reconstrucción del barco "Victoria".
Banco Central de Nicaragua (Fondo Especial de Desarrollo)							
5) Banco Interamericano de Desarrollo (BID)	4,200,000	40	10	1% y 2%	0.5%	178 del 13/8/73	Financiamiento complementario del programa de desarrollo agroindustrial.
Sub-Total	<u>4,700,000</u>						
TOTAL	<u>7,410,000</u>						

Cuadro # 9
FINANCIAMIENTO EXTERNO DEL SECTOR PUBLICO 1973. LINEAS DE CREDITO CONTRATADAS

LINEAS DE CREDITOS	MONTO US\$	Plazo (años)	CONDICIONES			AUTORIZACION La Gaceta Nº	OBJETO
			Período de gracia (años)	Tipo de interés (anual)	Comisiones		
ENTES AUTONOMOS							
Instituto Nacional de Comercio Exterior e Interior (INCEI)							
1) Banco Intercontinental Corporation	4,000,000	3		7.5%	-	-	Financiamiento de compras de granos.
Banco Nacional de Nicaragua							
2) Banco de Israel, S. A.	2,000,000	3		7.0%	-	-	Financiamiento de importación de máquinas, partes, vehículos, repuestos y otros.
TOTAL	<u>6,000,000</u>						

Fuente: Ministerio de Hacienda y Crédito Público
"Informe de la Cooperación Internacional
a la República de Nicaragua" 1974.

Cuadro # 10

NICARAGUA: RESUMEN DE LOS DAÑOS A LA INFRAESTRUCTURA FISICA
Y SOCIAL. (Millones de Córdoba)

SECTOR	PLANTA FISICA	EQUIPO Y MOBIL.	MATERIALES	TOTAL
<u>Total</u>	<u>604.8</u>	<u>166.2</u>	<u>8.5</u>	<u>779.5</u>
Vivienda	376.8	50.0	-	426.8
Educación	72.5	21.6	8.5	102.6
Salud	104.0	2.0	-	106.0
Infraestruc.Urbana	50.8	10.8	-	61.6
<u>Servicios Básicos</u>	<u>0.7</u>	<u>81.8</u>	-	<u>82.5</u>
Transporte	-	50.0	-	50.0
Telecomunicaciones	0.7	21.2	-	21.9
Electricidad	-	10.6	-	10.6

Fuente: Estimaciones de la CEPAL, con base en cifras suministradas por entidades del Gobierno de Reconst.Nacional y otros organismos, así como datos obtenidos de reconocimientos sobre el terreno.

Cuadro # 11

NUMERO Y POBLACION DE LOS REPARTOS INTERVENIDOS
EN EL PAIS

Centro Poblado	No. R.I.	Población R.I.
Bluefields	1	125
Chinandega	16	16,460
Diriamba	5	2,666
El Rama	2	300
Estelí	13	9,895
Granada	26	8,156
Jinotepe	4	780
La Paz Centro	10	4,241
León	13	9,758
Los Brasiles	2	150
Managua	101	315,450
Matagalpa	14	6,500
Mateare	4	900
Masaya	20	10,806
Nagarote	11	2,000
Rivas	19	9,407
Tipitapa	22	11,500

Fuente: Oficina Nacional de Repartos Intervenidos. 1982.

Ley de Titulación de Lotes en Repartos Intervenidos

DECRETO No. 923

LA JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCION NACIONAL
DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA

en uso de sus facultades y con fundamento en el
Art. 23 del Decreto No. 338 del 2 de mayo de 1980,

Ha ce saber al pueblo nicaragüense:

UNICO: Que aprueba las reformas hechas por el Consejo de Estado en Sesión Ordinaria No. 28 del 2 de diciembre de 1981, el Decreto sobre "LEY DE TITULACION DE LOTES EN REPARTOS INTERVENIDOS", al que ya reformado íntegra y literalmente se leerá así:

Considerando:

I

Que a los habitantes de los Repartos Intervenidos, no les habían sido entregadas sus escrituras de dominio por el incumplimiento a las leyes de parte de los lotificadores.

II

Que es un legítimo derecho de los poseedores de lotes en dichos repartos la obtención de su título de dominio por lo cual lucharon durante largos años, como justa reivindicación de sus más sentidos derechos.

III

Que el Comandante de la Revolución y Coordinador de la Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional Daniel Ortega Saavedra, anunció el 19 de julio, en el Segundo Aniversario del Triunfo Revolucionario, que se les otorgaría a todos los poseedores de lotes en los Repartos Intervenidos sus respectivos títulos de dominio.

POR TANTO:

en uso de sus facultades,

Decreta:

Art. 1^o.—Se faculta al Interventor General de Repartos Illegales para que en nombre del lotificador comparezca ante el Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos a otorgar las escrituras de dominio a favor de los poseedores de lotes en los repartos intervenidos a que se refiere el Decreto No. 97 del 22 de septiembre de 1979.

Los poseedores que al 19 de julio de 1981 habitaban en sus lotes y no tuvieran vivienda propia en la localidad tendrán derecho a que les otorgue el título a que se refiere esta Ley, condonándose el saldo pendiente de pago cualquiera fuera su valor.

Los promitentes compradores que hubieren construido en el lote y amueblado el inmueble, los que mantengan baldíos sus predios y los que hubieren alquilado los predios baldíos, continuarán pagando con las mismas cuotas el saldo que les resalte con la rebaja estipulada por el Acuerdo Ministerial del 28 de septiembre de 1980 y a su debido tiempo serán otorgados sus títulos de acuerdo a las disposiciones y reglas generales.

Art. 2^o.—Los derechos conferidos por los títulos a que se refiere esta Ley no son embargables, ni gravables; sólo podrán ser transferidos a los herederos legítimos en caso de muerte o por

acuerdo entre los cónyuges o de los compañeros en unión marital sin perjuicio de los hijos de ambos, siempre con la autorización expresa de la Oficina Nacional de Repartos Interventidos.

Se exceptúan de esta disposición, los embargos, gravámenes o transferencias a favor del Estado o sus instituciones, especialmente las que otorgan financiamiento para la vivienda.

Art. 3°.—Si en el caso del artículo anterior el heredero o herederos legítimos llamados preferentemente a la sucesión fueren propietarios de vivienda, corresponderá suceder en el orden de la sucesión legítima a los otros herederos que carecieren de ella.

Art. 4°.—Los menores miembros de la familia del adquirente gozarán preferentemente del derecho de uso y habitación, bajo el cuidado y compañía de la persona que ejerza su custodia legal.

Art. 5°.—Las escrituras a que se refiere el Art. 1° serán autorizadas por el Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos en papel común y tendrán valor de escritura pública, siempre que se llenen las formalidades de esta Ley. Se podrán emplear métodos mecanizados para emitir dichas escrituras.

Art. 6°.—Las escrituras de dominio originales, numeradas correlativamente, se conservarán debidamente folcadas enlegajándolas por orden cronológico en cada año, formándose con ellas un Libro Registro que llevará en la primera página una nota que haga constar la fecha de apertura, firmada por el Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos. Este libro Registro se cerrará el 31 de diciembre de cada año, con una razón firmada por el Ministro que expresa el número de escrituras y folios que contenga, ordenando la elaboración de un índice y encuadernación formal.

Art. 7°.—Este Libro Registro de Escrituras de dominio se conservará en el Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos.

Art. 8°.—De las escrituras otorgadas a favor de los adquirentes se librará copia en papel común resistente, la que servirá a los interesados, de título de dominio para justificación y salvaguarda de sus derechos y deberá inscribirse en el Registro Público competente. Se podrán emplear métodos mecanizados para liberar las copias a que se refiere este artículo.

El margen del Libro Registro deberá ponerse razón de libramiento del título respectivo.

Art. 9°.—Las escrituras de dominio a favor de los adquirentes deberán contener los siguientes datos:

- a) Lugar y fecha;
- b) Nombre y generales de Ley del Ministro de la Vivienda y Asentamientos Humanos y relación del Acta de toma de posesión;

- c) Nombre y generales de Ley del Interventor y relación del Acta de toma de posesión del cargo como Interventor General de Repartos Interventidos;
- d) Nombre y generales de Ley del adquirente y del lotificador;
- e) Nombre, situación y datos registrales del Reparto;
- f) Extensión, situación, linderos, superficie, número del lote, zona y manzanas si los hubiere;
- g) Relación que se otorga el dominio a favor del adquirente;
- h) Mención de las entrecorronaduras, testados y enmendados antes de las firmas;
- i) Firma impresa del interventor;
- j) Firma impresa del Ministro y sello del Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos.

Art. 10°.—Los impedimentos legales establecidos por la Ley para los Notarios, regirán también para el Ministro de la Vivienda y Asentamientos Humanos.

Art. 11°.—Exímese al Ministro de la Vivienda y Asentamientos Humanos de la responsabilidad consignada en el Art. 35 de la Legislación Tributaria Común, para autorizar las escrituras a que se refiere esta Ley y el libramiento de los respectivos títulos sin perjuicio de la responsabilidad fiscal a cargo del propietario del reparto.

Art. 12°.—Se autoriza a los Registradores de la Propiedad Inmueble para inscribir las copias de las escrituras a que se refiere el Art. 8 de esta Ley sin requisitos fiscales ni municipales, con la sola presentación del Certificado Catastral en las zonas declaradas catastrales y en los repartos intervenidos donde existan mapas catastrales. En donde no existan dichos mapas, el Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales establecerá el nombre del reparto, nombre del adjudicatario, número de orden y fecha de expedición, con lo que podrá el Registrador de la Propiedad Inmueble proceder a la inscripción de la escritura respectiva.

El Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales elaborará el procedimiento para la emisión de los certificados catastrales y las constancias en su caso para los efectos de la presente Ley, el que dará a conocer mediante publicación en los Medios de Comunicación Colectiva.

Art. 13°.—Las gestiones y trámites que tenga que verificar el adquirente para que le sea extendido su título, estarán exentos de pago.

Art. 14°.—El adquirente que en virtud de la presente Ley recibe título de dominio sobre un lote de un Reparto Interventido, deberá contribuir económicamente con la cantidad que le corresponde para el financiamiento de las obras de infraestructura faltantes a que hace referencia la Ley de Repartos Regales de acuerdo a los procedimientos y mecanismos que establezca el Mi-

nisterio de la Vivienda y Asentamientos Humanos. El cumplimiento de estas obligaciones podrá ser exigido por el Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos ante los Tribunales competentes. Esta disposición no exime de la responsabilidad que de acuerdo a la Ley de Repartos Ilegales, hubiese incurrido el lotificador intervenido.

Art. 15°.—El Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos tendrá la facultad de coleccionar las cuotas que se establezcan y de prestar los servicios técnicos necesarios para la coordinación de la ejecución de las obras.

Art. 16°.—Los procedimientos a que se hace mención en esta Ley, serán establecidos en coordinación con las organizaciones populares por medio de sus representantes en la Junta Nacional y Juntas Departamentales de Repartos Intervenidos.

Art. 17°.—La Junta Nacional de Repartos Intervenidos, creada por acuerdo del Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos del 28 de septiembre de 1980 y las Juntas Departamentales que se crearán en virtud de lo dispuesto en el Art. 19 de la Ley de Repartos Intervenidos, además de las facultades conferidas, deberán conocer y resolver los casos especiales que se presenten en la aplicación de esta Ley y su Reglamento.

Art. 18°.—La Junta Nacional de Repartos Intervenidos y las Juntas Departamentales cuando recojan o valoren pruebas actuarán conforme a las reglas de la Sana Crítica. Las resoluciones de las Juntas Departamentales serán apelables ante la Junta Nacional y la de esta última podrá ser objeto de recursos ante el Ministro de la Vivienda y Asentamientos Humanos.

Art. 19°.—El Ministro de la Vivienda y Asentamientos Humanos establecerá un reglamento que dispondrá el procedimiento a seguir para la aplicación de los dos artículos anteriores.

Art. 20°.—Téngase por incorporadas a los títulos de que se habla en esta Ley, las disposiciones aquí contenidas.

Art. 21°.—Los títulos que la Oficina Nacional de Repartos Intervenidos del Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos otorgue con posterioridad para las adjudicaciones en dichos repartos, se regirán por las disposiciones de esta Ley y deberán pagar el valor del lote que señale la Oficina.

Disposiciones Finales y Transitorias

Art. 22°.—Durante el primer año de vigencia de la presente Ley las copias que se refiere el Art. 8 de la misma, serán libradas en duplicados idénticos, tanto en su contenido como en su materialidad de impresión.

Una de estas copias será conservada por el interesado para los efectos del Art. 8 citado, en la que el registrador pondrá ra-

zón de la anotación en diario y los números y folios de la inscripción provisional de que se habla a continuación.

La otra copia, previa anotación en el diario, será conservada en el Registro de la Propiedad respectivo para ir formando un libro enlajado y foliado correlativamente, con un número para cada una de ellas, también puesto correlativamente y en orden sucesivo. Este libro constituirá un registro de inscripción de los títulos a que se refiere esta Ley.

La copia constitutiva del título de dominio que el Registrador devolverá al interesado servirá a este último para salvaguarda de sus derechos, entre tanto el Registrador realiza sucesiva y paulatinamente, según el volumen de su trabajo, la inscripción definitiva, de acuerdo con las reglas generales y con base en el libro de inscripción provisional, sin que pueda exceder de (30) treinta días posteriores al año a que se refiere el párrafo primero de este artículo.

Para la aplicación y aclaración de esta disposición, si fuere necesario se faculta al Ministerio de Justicia para que emita las disposiciones reglamentarias del caso.

Art. 23°.—Autorízase al Ministro de la Vivienda y Asentamientos Humanos para dictar la reglamentación de la presente Ley.

Art. 24°.—Esta Ley prevalece sobre cualquier disposición que se le oponga, y entrará en vigencia desde su publicación en "La Gaceta", Diario Oficial.

Dado en la ciudad de Managua, a los catorce días del mes de enero de mil novecientos ochenta y dos. "Año de la Unidad Frente a la Agresión".

JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCIÓN NACIONAL. Sergio Ramírez Mercado. - Daniel Ortega Saavedra. - Rafael Córdova Rivas.

**Reformas a la Ley de Titulación de Lotes
en Repartos Intervenidos**

DECRETO No. 1,017

LA JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCION NACIONAL
DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA

en uso de sus facultades,

Decreta:

Art. 1.—Se reforma la Ley de Titulación de Lotes en Repartos Intervenidos, publicada en "La Gaceta", No. 16 del 21 de enero de 1982, en los incisos b), c) y d) del Art. 9º, los que se leerán así:

- a) Nombre y dos apellidos del Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos y relación del Acta de toma de posesión;
- b) Nombre y dos apellidos del interventor y relación del Acta de toma de posesión del cargo como Interventor General de Repartos Intervenidos;
- c) Nombre y dos apellidos del adquirente y del lotificador».

Art. 2.—La presente Ley entrará en vigencia desde su publicación en "La Gaceta", Diario Oficial.

Dado en la ciudad de Managua, a los dos días del mes de marzo de mil novecientos ochenta y dos. "Año de la Unidad Frente a la Agresión".

JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCIÓN NACIONAL. *Sergio Ramírez Mercado. - Daniel Ortega Saavedra. - Rafael Córdova Rivas.*

**Ley de Titulación de Lotes en Repartos
Intervenidos. Adición al Art. 1º**

DECRETO No. 1,117

LA JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCION NACIONAL
DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA

en uso de sus facultades,

Decreta:

Art. 1º.—Se adiciona al Art. 1º del Decreto No. 923 Ley de Titulación de Lotes en Repartos Intervenidos publicado en "La Gaceta", Diario Oficial No. 13 del 21 de enero de 1982, el siguiente párrafo:

«Sobre el dominio de los lotes amparados por los títulos a que se refiere esta Ley, no pesarán los gravámenes existentes sobre el terreno de donde se hace la desmembración libre de gravamen y en consecuencia sin poner ninguna anotación al margen».

Art. 2º.—El presente Decreto entrará en vigencia a partir de su publicación en "La Gaceta", Diario Oficial.

Dado en la ciudad de Managua, a los veintinueve días del mes de septiembre de mil novecientos ochenta y dos. "Año de la Unidad Frente a la Agresión".

JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCIÓN NACIONAL. *Sergio Ramírez Mercado. - Daniel Ortega Saavedra. - Rafael Córdova Rivas.*

Ley de Inquilinato

DECRETO No. 216

LA JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCION NACIONAL
DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA

en uso de sus facultades,

Considerando:

I

Que el Programa de Gobierno establece la apertura a todos los nicaragüenses de la posibilidad real para un mejoramiento de la calidad de la vida, mediante el establecimiento de una política que tienda entre otras cosas a hacer efectivo el derecho a vivienda, dando en ella, prioridad a la regulación del precio del alquiler de las casas, para evitar la especulación.

II

Que el Arrendamiento es una de las características del derecho de propiedad y por lo tanto, dentro de los lineamientos de una auténtica Reforma Urbana éste debe ser estrictamente controlado.

Por Tanto:

Decreta: La siguiente:

LEY DE INQUILINATO

ART. 1º.—A partir del próximo 1º de enero de 1980 se decretan las siguientes rebajas en los cánones mensuales de los con-

tratos de arrendamiento, escritos o no, destinados al uso de vivienda conforme la clasificación que sigue:

Ciudad de Managua

El 50% de rebaja en los alquileres mensuales de hasta C\$500.00 inclusive.

El 40% de rebaja en los alquileres mensuales de C\$501.00 a C\$1,000.00 inclusive

Cabeceras Departamentales y Otras Poblaciones

El 50% de rebaja en los alquileres mensuales de hasta C\$500.00 inclusive.

ART. 2º.—El canon o alquiler mensual contemplado en los contratos de arrendamiento para uso de vivienda que se suscriban a partir de la vigencia de esta ley no podrá exceder de la doceava parte del 5% de la valoración fiscal del inmueble arrendado.

Se aplicará la regla del párrafo anterior en los cánones de arrendamiento o alquileres mensuales que en la actualidad sean superiores a los C\$1,000.00 en Managua y a los C\$500.00 en las otras ciudades y poblaciones del país.

ART. 3º.—Los inmuebles destinados para uso de viviendas y que se encuentren, financiados por el sistema financiero nacional, no serán afectados por el artículo primero y segundo de esta ley, pero su canon de arrendamiento o alquiler mensual no deberá de exceder de la cuota de amortización.

ART. 4º.—En la prórroga de contratos deberá aplicarse lo establecido en los artículos anteriores.

ART. 5º.—Esta ley no se aplicará a los contratos de arrendamientos de inmuebles que sean propiedad del Estado, de Entes descentralizados y de los Municipios. Tampoco se aplicará a los contratos de arrendamiento suscritos por representaciones diplomáticas, empresas u organismos internacionales o por funcionarios de las mismas; así como de los contratos de arrendamientos de inmuebles habitados por ellos, aunque no hubieren suscrito el contrato.

De la Dirección de Inquilinato

ART. 6º.—La Dirección de Inquilinato adscrita al Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos por Decreto No. 44 del 15 de agosto de 1979 será la competente para resolver los problemas de inquilinato que surjan entre arrendador y arrendatario, siendo sus resoluciones inapelables y obligatorias cuando así lo soliciten las partes.

Podrá pedir la Dirección de Inquilinato el auxilio de la fuerza pública a fin de hacer cumplir lo resuelto.

ART. 7º.—El Ministro de la Vivienda y Asentamientos Humanos nombrará al Director de Inquilinato y a los Delegados departamentales.

ART. 8º.—En los Municipios que no sean cabeceras departamentales y en las cabeceras departamentales en donde no haya sido nombrado el Delegado de Inquilinato, las Juntas de Gobierno Municipales respectivas tendrán las atribuciones que la presente Ley confiere al Director de Inquilinato.

De las Cuarterías

ART. 9º.—Para los efectos de esta Ley se entiende por cuarterías aquellas viviendas que se presten al hacinamiento, y que entre otras tienen algunas de las siguientes características:

- a) Cuartos multifamiliares con alto índice de promiscuidad;
- b) Servicios comunes con gran deficiencia; y
- c) Precarias condiciones de higiene ambiental.

ART. 10º.—El Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos levantará un censo en todo el país de las cuarterías que a su criterio reúnan las características anteriores.

ART. 11º.—El Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos establecerá un plan prioritario para el mejoramiento o relocalización de todas las cuarterías del país y a su vez establecerá un régimen especial en un reglamento posterior.

ART. 12º.—El Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos a través de la Dirección de Inquilinato y sus respectivos Delegados, tendrá las facultades de Supervisar y regular las cuarterías de todo el país, así como para intervenir de oficio aquellas en que las condiciones de vida sean sumamente precarias. En estos casos, podrá la Dirección de Inquilinato o sus Delegados fijar los cánones de arrendamiento de conformidad con las condiciones del inmueble.

Causales de Restitución del Inmueble

ART. 13º.—El arrendador sólo podrá pedir la restitución del inmueble en cualquiera de los casos siguientes:

- a) Cuando el arrendatario no haya pagado el canon de arrendamiento o alquiler mensual sesenta días después de ser exigible;
- b) Cuando el arrendatario sub-arriende parcial o totalmente el inmueble o lo diere en comodato sin autorización del propietario, a personas ajenas a su familia y parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad y el segundo de afinidad;
- c) Cuando el inmueble se use para mancebías, cantinas o en actividades prohibidas por la Ley;
- d) Cuando el arrendatario destinare el inmueble para uso distinto de viviendas, sin que se entienda por uso distinto el

hecho de ocuparse parte de ésta, para una oficina profesional, pequeño negocio, escuela o depósito de productos del arrendatario que no sean peligrosos o perjudiciales al inmueble y al ambiente;

- e) Cuando el propietario necesite el inmueble para habitarlo personalmente, o para que lo habiten sus abuelos, padres, hermanos, hijos o cónyuge;
- f) Cuando por culpa del arrendatario o de las personas que con él habiten se causen daños al inmueble arrendado por valor excedente a una mensualidad de la renta, y no lo reparare dentro de un mes de requerido al efecto por la Dirección de Inquilinato o sus Delegados, en su caso, ante quienes se comprobará el daño;
- g) Cuando el arrendador vaya a construir de nuevo.

ART. 14º.—El procedimiento a que se sujetarán las demandas de restitución basadas en las causales establecidas en el artículo anterior, será objeto de Ley posterior.

Disposiciones Generales

ART. 15º.—A partir de la vigencia de la presente Ley, todo inmueble que a juicio de la Dirección de Inquilinato o de sus Delegados respectivos esté en condiciones de ser arrendado, deberá ser puesto a la orden del público para tal fin. Si no lo hicieren dentro de treinta días a partir de la notificación respectiva que le haya hecho la Dirección de Inquilinato o sus Delegados, podrá el Director de la misma o sus Delegados intervenir el inmueble para que se cumpla esta disposición. En este caso, el canon de arrendamiento o alquiler mensual deberá ser enterado a favor del propietario en la Dirección de Inquilinato u Oficinas delegadas.

ART. 16º.—Los derechos que confiere esta ley son irrenunciables y lo que se pactare en contravención a ella no tendrá valor, ni efecto legal alguno.

ART. 17º.—El arrendador que a partir de la vigencia de esta Ley no cumpliera con lo prescrito en los primeros tres artículos de esta Ley o elevare el canon de arrendamiento o alquiler mensual, por cualquier medio, será sancionado por la Dirección de Inquilinato y los Delegados, debiendo pagar como indemnización en beneficio del arrendatario el doble del canon mensual, devolviéndole además el exceso o excesos cobrados.

ART. 18º.—A partir de la vigencia de esta Ley, en ningún caso podrá arrendarse un inmueble si no tiene servicios higiénicos en buenas condiciones.

En los inmuebles arrendados con anterioridad a esta Ley o que estuvieren en condiciones de arrendarse y que no tuvieran los servicios señalados en el párrafo anterior, los dueños de estos

inmuebles están en la obligación de mandarlos a instalar a más tardar treinta días después de ser publicada esta Ley. Si después de este término no lo hicieren, podrá hacerse la instalación a cuenta del arrendador sin perjuicio de las sanciones pecuniarias impuestas a favor del Fisco por la Dirección de Inquilinato o los Delegados, las que no podrán exceder del valor de la reparación que se le tenga que hacer al inmueble arrendado.

ART. 19°.—Cuando el inmueble arrendado se transfiera a otra persona, el inquilino pagará el canon al nuevo dueño, a partir de la fecha en que fuere notificado en forma auténtica por el anterior arrendador o por la Dirección de Inquilinato o sus Delegados.

ART. 20°.—Se prohíbe el arrendamiento de los inmuebles para uso de vivienda de interés social y que en la actualidad se encuentren bajo título de adjudicación por el Estado a través del Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos, salvo que éste extienda autorización expresa.

ART. 21°.—Todo contrato de arrendamiento de inmueble destinado al uso de vivienda deberá ser registrado en la Dirección de Inquilinato u oficinas delegadas departamentales.

ART. 22°.—En los contratos contemplados en esta Ley no podrá cobrarse el canon o alquiler mensual por adelantado.

ART. 23°.—Los beneficios que la presente Ley otorga al arrendatario alcanzarán a sus abuelos, padres, cónyuges, hijos, compañero o compañera siempre que unos u otros hubieren vivido con él en el inmueble arrendado.

ART. 24°.—En ningún momento, mientras la vivienda esté ocupada, podrá el propietario, o arrendador pedir que se suspendan los servicios de energía eléctrica y agua potable que estén a su cargo.

Cuando el pago de dichos servicios estuviere a cargo del arrendador y éste dejare de cubrir estos servicios, el inquilino podrá pagarlos, deduciendo su importe del monto del alquiler de la vivienda, y las empresas que presten dichos servicios estarán obligados a seguirlos prestando mediante el pago de los mismos en abonos mensuales a la deuda del arrendador.

ART. 25°.—Se reputa como deber social la conservación de las viviendas a que se refiere esta Ley, tanto de parte de los arrendatarios como de los arrendadores.

Ningún propietario, arrendador o subarrendador podrá retirar materiales integrantes de la vivienda arrendada durante la vigencia de esta Ley, y en todo caso se obliga al buen mantenimiento del inmueble. El que infrinja esta disposición será sancionado por la Dirección de Inquilinato o sus Delegados y deberá reponer

dentro del término de ocho días los materiales que hubiere retirado de la vivienda. Si el infractor se negare al cumplimiento de esta disposición, la Dirección de Inquilinato o sus Delegados autorizarán al inquilino a no enterar el canon o alquiler mensual que debería pagar al arrendador o sub-arrendador, hasta completar el valor de los materiales o daños causados a la vivienda para hacer la reparación. Asimismo cuando el arrendatario estuviere dañando visiblemente la casa o local que ocupa, el arrendador podrá pedir a la Dirección de Inquilinato o sus Delegados que previa inspección y avalúo fije el monto de los daños causados para hacer uso de sus derechos.

ART. 26°.—La renta que produzcan los arrendamientos de las viviendas declaradas insalubres por la autoridad sanitaria correspondiente, será enterada por los arrendatarios a la Dirección de Inquilinato o sus Delegados, debiendo ésta proceder con dichos depósitos a subsanar la insalubridad, en el caso de que fuere posible; todo por cuenta del arrendador sin perjuicio de las sanciones pecuniarias que se le impongan, las que no deberán exceder del monto del valor de lo reparado.

ART. 27°.—El inquilino que sub-arrendare parte del inmueble en que habita puede pedir la restitución de él por falta de pago o cuando necesite la vivienda para habitarla o para que lo habiten sus abuelos, padres, hijos, hermanos o cónyuge. Si un inquilino desocupare voluntariamente el inmueble o fuere obligado a ello por falta de pago, el arrendador está obligado a respetar el sub-arriendo, siempre que el sub-arrendatario compruebe ante el Juez respectivo estar al día en el pago de su canon y ser éste proporcional a la parte del inmueble arrendado. En este caso, el sub-arrendatario continuará pagando al propietario el canon o alquiler mensual.

ART. 28°.—El Director de Inquilinato y sus Delegados actuarán a verdad sabida y buena fe guardada y tendrán, en su caso las funciones de amigables componedores. Sus resoluciones serán obligatorias para las partes. Cuando el arrendador o el arrendatario solicitaren la intervención del Director o sus Delegados, éstos, por medio de un oficial notificador, citarán con dos días de anticipación a las partes, con señalamiento de día, hora y lugar para que comparezcan. Si alguna de las partes no concurriera a la primera citación, se le volverá a citar por segunda y última vez, con un día de anticipación; y si no compareciera alguna de ellas ni alegare causa justa a juicio de dichas autoridades que le exima de la comparecencia, éstos librarán al interesado constancia de tales hechos o dictarán en su caso las disposiciones que juzgaren convenientes.

Estas notificaciones se harán conforme el Código de Procedimiento Civil.

ART. 29°.—La Dirección de Inquilinato o sus Delegados en coordinación con la Oficina de Repartos Ilegales en su caso, atenderán todos los problemas de inquilinato en los Repartos Intervenidos y evacuarán los dictámenes encaminados a que puedan ser convalidados o declarados nulos definitivamente.

ART. 30°.—En relación a los contratos de viviendas amuebladas, la disminución del canon, en su caso, deberá ser determinada por las partes en coordinación con la Dirección de Inquilinato o de sus Delegados. Para estos efectos se determinará primero el valor del canon de sólo el inmueble a fin de establecer la rebaja que dispone esta Ley. Si no se llegare a un acuerdo, la Dirección o sus Delegados lo determinarán sin ulterior recurso.

Disposiciones Transitorias

ART. 31°.—El canon de arrendamiento correspondiente a los meses de junio y julio del presente año, que no hayan sido pagados por el arrendatario o sub-arrendatario, no podrán ser cobrados ni judicial ni extrajudicialmente por parte del arrendador o sub-arrendador; todo por causa de la Guerra de Liberación Nacional.

ART. 32°.—Se deroga la Ley de Inquilinato número 281 del 1° de diciembre de 1977, así como cualquier otra disposición que se oponga a la presente Ley.

ART. 33°.—La presente Ley comenzará a regir a partir del 1° de enero de 1980, previa publicación en cualquier medio de comunicación colectiva, sin perjuicio de su publicación en "La Gaceta", Diario Oficial.

Dado en la ciudad de Managua, a los veinte días del mes de diciembre de mil novecientos setenta y nueve. "Año de la Liberación Nacional".

Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional. *Sergio Ramírez M.* - *Alfonso Robelo C.* - *Moisés Hassan M.* - *Daniel Ortega S.* - *Violeta B. de Chamorro.*

Suspensión de Ley Procesal de Inquilinato

DECRETO No. 860

LA JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCION NACIONAL
DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA

en uso de sus facultades,

Decreta:

ART. 1°.—Suspéndese hasta el primero de enero de mil novecientos ochenta y dos, la aplicación de la Ley Procesal de Inquilinato, Decreto No. 633, publicado en "La Gaceta", No. 38 del 17 de febrero de 1981.

ART. 2°.—Esta suspensión afecta a los juicios entablados con anterioridad al presente Decreto.

ART. 3°.—Esta Ley entrará en vigencia a partir de su publicación por cualquier medio de comunicación colectivo, sin perjuicio de su publicación posterior en "La Gaceta", Diario Oficial.

Dado en la ciudad de Managua, a los veintiséis días del mes de octubre de mil novecientos ochenta y uno. "Año de la Defensa y la Producción".

JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCION NACIONAL. *Sergio Ramírez Mercado.* - *Daniel Ortega Saavedra.* - *Rafael Córdova Rivas.*

El Consejo de Estado de la República de Nicaragua en Sesión Ordinaria No. 23 del 28 de octubre, previo debate, ha votado y aprobado el anterior Decreto.

Dado en la ciudad de Managua, a los veintiocho días del mes de octubre de mil novecientos ochenta y uno. "Año de la Defensa y la Producción".

Comandante Guerrillera *Dora María Téllez*, Presidente del Consejo de Estado por la Ley. *Guillermo Mejía Silva*, Secretario del Consejo de Estado.

De conformidad con el Decreto No. 418, publicado en "La Gaceta", Diario Oficial No. 122 del 31 de mayo de 1980, de la Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional. Publíquese.

Dado en la ciudad de Managua, a los cinco días del mes de noviembre de mil novecientos ochenta y uno. "Año de la Defensa y la Producción".

Rodrigo Reyes P., Ministro Secretario General de la Junta de Gobierno por la Ley.

**Suspensión por Sesenta Días
Ley Procesal de Inquilinato**

DECRETO No. 740

LA JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCION NACIONAL
DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA

en uso de sus facultades,

Decreta:

ART. 1.—Suspéndase por el término de sesenta días la aplicación de la Ley Procesal de Inquilinato, Decreto No. 638, publicada en "La Gaceta" No. 38 del 17 de febrero de 1981.

ART. 2.—Esta suspensión afecta a los juicios entablados con anterioridad al presente Decreto.

ART. 3.—Esta Ley entrará en vigencia a partir de su publicación por cualquier medio de comunicación colectiva, sin perjuicio de su publicación posterior en "La Gaceta", Diario Oficial.

Dado en la ciudad de Managua, a los treinta días del mes de junio de mil novecientos ochenta y uno. "Año de la Defensa y la Producción".

JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCION NACIONAL. *Sergio Ramírez Mercado. - Daniel Ortega Saavedra. - Rafael Córdova Rivas.*

Reformas a la Ley de Inquilinato

DECRETO No. 904

LA JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCION NACIONAL
DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA

en uso de sus facultades y con fundamento en el
Art. 23 del Decreto No. 388 del 2 de mayo de 1980,

Hace saber al pueblo nicaragüense:

UNICO: Que apueba las Reformas hechas por el Consejo de Estado en Sesión Ordinaria Especial No. 3 del día jueves veintiséis de noviembre de mil novecientos ochenta y uno. "Año de la Defensa y la Producción" al Decreto No. 216 del 20 de diciembre de 1979 "Ley de Inquilinato" publicado en "La Gaceta", Diario Oficial No. 1 del 2 de enero de 1980. Al que ya reformado íntegra y literalmente, se leerá así:

«Art. 1º.—El Art. 3º del citado Decreto, se leerá así:

«Art. 3º.—Los inmuebles destinados para uso de viviendas y que se encuentran financiados por el Sistema Financiero Nacional, no serán afectados por los Arts. 1º y 2º de esta Ley, pero su canon de arrendamiento o alquiler mensual no deberá ser menor del 60% ni exceder del 100% de la cuota mensual de amortización, a cuyo cumplimiento deberá el referido canon aplicarse de preferencia.

El canon podrá ser establecido mediante acuerdo entre las partes, o, a falta de éste, por la Delegación Departamental de Inquilinato correspondiente, atendiendo las circunstancias del caso.

En aquellos casos que los inquilinos estén pagando una cuota de arrendamiento menor del 60%, dicho canon deberá elevarse hasta ese límite».

Art. 2º.—El Art. 5º del mismo Decreto, se leerá así:

«Art. 5º.—Esta Ley no se aplicará a los contratos de arrendamiento de inmuebles que sean propiedad del Estado, de Entes Descentralizados y de los Municipios; tampoco se aplicará a los contratos de arrendamiento suscritos por representaciones diplomáticas, empresas u organismos internacionales o por funcionarios de los mismos, ni a los inmuebles habitados por éstos.

Los propietarios, con excepción del Estado, de los Entes Descentralizados y de los Municipios, deberán inscribir los Contratos de Arrendamiento en la Delegación Departamental de Inquilinato respectiva dentro de los treinta días siguientes a la suscripción del Contrato o de la vigencia de esta reforma, en los casos de contratos ya existentes. En caso de incumplimiento de esta disposición, la misma delegación impondrá al propietario una multa equivalente a seis veces el canon mensual de arrendamiento, en la que se enterará dentro de los treinta días de la Resolución respectiva».

Art. 3º.—El Art. 6º del referido Decreto, se leerá así:

“Art. 6º.—La Dirección de Inquilinato, por medio de sus Delegaciones Departamentales o de las Juntas Municipales en su caso, conocerá de los problemas de inquilinato que surjan entre arrendador y arrendatario, y los resolverá cuando no se produzca acuerdo entre las partes a verdad sabida y buena fe guardada, salvo cuando se tratara de los casos de restitución de vivienda en que a falta de acuerdo, se extenderá la constancia de que habla el Art. 28 de esta Ley para los consiguientes efectos.

De las resoluciones de la Delegación Departamental o la Junta Municipal en su caso, podrá apelarse dentro del tercero día. Introducido el recurso ante la misma Delegación, ésta mandará a oír a la parte contraria dentro de tercero día y con su contestación o sin ella remitirá todo lo actuado a la Dirección de Inquilinato. La Dirección de Inquilinato una vez que reciba las diligencias, tendrá el término de tres días para dictar la resolución definitiva con carácter de ejecutoria.

La parte que incumpla la resolución, bien de la Delegación Departamental, de la Junta Municipal en su caso, o de la Dirección de Inquilinato, incurrirá en las sanciones que la presente Ley establece, dentro de los términos que para cada caso se señalan. En todos los casos en que las partes lleguen a un acuerdo, éste tendrá carácter obligatorio para las mismas, y ellas podrán solicitar al Juez Competente el cumplimiento de estos acuerdos, presentando certificación de ellos extendida por la Delegación o Municipalidad; pero cuando se trate de resoluciones de las autoridades de inquilinato, a éstas corresponderá la ejecución de las mismas, pudiendo dar instrucciones a la Policía para el cumplimiento de lo resuelto.

Se faculta a las Delegaciones Departamentales o a las Juntas Municipales en su caso, para recibir en consignación los depósitos que efectúe el arrendatario de los cánones de arriendo a que se refiere esta Ley, cuando el arrendador se niegue a recibirlos. La oposición a la consignación se tramitará ante los Tribunales Ordinarios de conformidad con las reglas generales”.

Art. 4º.—El Art. 8º del Decreto en referencia se leerá así:

“Art. 8º.—El Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos, creará en cada cabecera Departamental una Delegación de la Dirección de Inquilinato, a medida que sus posibilidades presupuestarias lo permitan.

El mismo Ministerio, en los Municipios cuyo movimiento lo ameritaren, creará una Delegación de la misma Dirección con atribuciones privativas para conocer dentro de la comprensión municipal los mismos asuntos que corresponderían a la Delegación Departamental. En los Departamentos donde no hubiere Delegación de Inquilinato, funcionará como tal la Junta Municipal respectiva”.

Art. 5º.—El Art. 9º del referido Decreto, se leerá así:

“Art. 9º.—Para los efectos de esta Ley se entiende por cuarterías aquellos inmuebles construídos por tres o más cuartos de alquiler destinados al uso habitacional y que entre otras tienen algunas de las siguientes características:

- a) Cuarto multifamiliares con alto índice de promiscuidad y hacinamiento;
- b) Areas y/o servicios comunes con gran deficiencia; y
- c) Precarias condiciones de higiene ambiental”.

Art. 6º.—El Art. 11º del referido Decreto, se leerá así:

“Art. 11º.—El Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos establecerá un plan prioritario para el mejoramiento o relocalización de las cuarterías del país, y establecerá un régimen especial en un reglamento posterior”.

Art. 7º.—El Art. 12º del citado Decreto, se leerá así:

“Art. 12º.—El Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos, por medio de la Dirección de Inquilinato, sus respectivas Delegaciones o las Juntas Municipales en su caso, tendrá las facultades de supervisar y regular las cuarterías de todo el país, especialmente fijar los cánones de arrendamiento de conformidad con las condiciones del inmueble, así como intervenir de oficio aquéllas cuarterías en que las condiciones de vida sean sumamente precarias, y que presenten por lo menos alguna de las siguientes características:

- a) Hacinamiento;
- b) Inseguridad estructural y/o deterioro físico;
- c) Contaminación ambiental;
- d) Falta de acceso a redes infraestructurales existentes;
- e) Falta de espacio físico para la realización de mejoras necesarias; y,
- f) Ubicación no apta para uso habitacional.

Los cánones de arrendamiento de las cuarterías intervenidas serán entregados al Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos o a las Juntas Municipales en su caso, para ser utilizados en el financiamiento de las obras de mejoramiento necesario. Cuando el Estado aporte parte del financiamiento para el mejoramiento de la cuartería podrá expropiarse el inmueble”.

Art. 8º.—El Art. 13 del mencionado Decreto, se leerá así:

“Art. 13º.—El arrendador sólo podrá pedir la restitución del inmueble en cualquiera de los casos siguientes:

- a) Cuando el arrendatario no haya pagado el canon de arrendamiento o alquiler mensual sesenta (60) días después de ser exigible;
- b) Cuando el arrendatario sub-arriende parcial o totalmente el inmueble o lo diere en comodato sin autorización del propietario, a personas ajenas a su familia y parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad;

- c) Cuando el inmueble se use para casas de prostitución, cantinas o en otras actividades prohibidas por la Ley;
- d) Cuando el arrendatario destinare el inmueble para uso distinto de viviendas, sin que se entienda por uso distinto al hecho de ocuparse parte de ésta, para una oficina profesional, pequeño negocio, escuela o depósito de productos del arrendatario que no sean peligrosos o perjudiciales al inmueble y al ambiente;
- e) Cuando el propietario necesite el inmueble para habitarlo personalmente, o para que lo habiten sus padres, hijos o nietos que integren su propio núcleo familiar independiente, previa justificación de su necesidad ante la Delegación de Inquilinato, lo cual comprobará con los documentos correspondientes;
- f) Cuando por culpa del arrendatario o de las personas que con él habiten se causen daños al inmueble arrendado por valor excedente a la renta mensual, y no los reparen dentro de un mes de requerido al efecto por la Delegación de Inquilinato o Juntas Municipales en su caso, ante quienes se comprobará el daño;
- g) Cuando el arrendador vaya a construir de nuevo, en cuyo caso la nueva construcción deberá comprender a lo menos la misma área útil y el mismo número de unidades habitacionales.

El procedimiento a que se sujetarán las demandas de restitución basadas en las causales establecidas en el presente artículo, será objeto de la Ley Procesal de Inquilinato”.

Art. 9º.—El Art. 14º del Decreto en mención se leerá así:

“Art. 14º.—La Delegación Departamental de Inquilinato o las Juntas Municipales en su caso, atenderán las quejas por amenazas o presiones que el arrendador hiciere al arrendatario o a los que habitan con él, con el fin de que desocupen el inmueble. Las quejas se propondrán indicando las pruebas correspondientes o acompañándolas en su caso. Citado el arrendador e investigados los hechos por tres días, la autoridad de Inquilinato, dictará la respectiva solución. En caso de ser fundada la queja ordenará al causante que se abstenga de su ilegal proceder y en su caso que restituya las cosas al estado en que se encuentran de conformidad con el Art. 25 de la presente Ley, bajo apercibimiento de la sanción correspondiente si desobedece. En caso de reincidencia, la autoridad de Inquilinato, sancionará al responsable con multa equivalente al valor de 6 a 12 cuotas de la renta mensual, a favor del Estado; la que deberá enterarse en un plazo no mayor de 72 horas posteriores a la notificación. Vencido este término la multa se hará efectiva con un recargo del

30%, en el canon de arrendamiento a cuyo efecto el arrendatario hará sus pagos en la respectiva Administración de Rentas hasta la satisfacción total”.

Art. 10º.—El Art. 15º del referido Decreto, se leerá así:

“Art. 15º.—A partir de la vigencia de la presente Ley, todo inmueble que a juicio de la Delegación Departamental de Inquilinato o de la Junta de Municipal en su caso, esté en condiciones de ser arrendado, deberá ser puesto a la orden del público para tal fin.

La Delegación de Inquilinato o la Junta Municipal en su caso, cuando tengan noticias de que un inmueble esté en condiciones de ser arrendado y se encuentre desocupado, destacará de inmediato un agente para comprobar la realidad física de su desocupación y de ser cierta, notificará al propietario directamente si éste fuere de identidad y de domicilio conocidos y en otro caso por medio de esquila fijada en la puerta del mismo inmueble, haciendo saber que éste queda a la orden de las Autoridades de Inquilinato y que el interesado goza del término de tres días para comparecer a exponer sus justificaciones por la desocupación del inmueble.

Vencido el término a que se refiere el párrafo anterior, hubiere o no comparecido el interesado, la autoridad de Inquilinato competente en el término de seis días dictará la resolución que corresponda.

Mientras dura este procedimiento el inmueble en cuestión, no podrá ser ocupado por ninguna persona, ni objeto de negociación alguna.

Si no compareciere el propietario, ni quien lo represente en el término de la citación, o bien si compareciere y no justificare la razón de la desocupación del inmueble, la Delegación de Inquilinato o la Junta Municipal en su caso, dictará la resolución a que se refiere este artículo ordenando darlo en arriendo a nombre del propietario, a cuyo efecto ella misma otorgará el contrato.

El canon mensual establecido por el contrato de arriendo a que se refiere el párrafo anterior, se depositará en una cuenta bancaria para ser entregado al propietario, previa deducción de los gastos ocasionados por reparaciones urgentes, o bien, a la persona que acreditare su derecho a recibirlo. Si en cada período de doce meses el interesado no reclamare los depósitos a que se refiere el párrafo anterior, perderá su derecho sobre todos los cánones correspondientes a ese período, los cuales ingresarán en beneficio del Estado para la formación de un fondo gubernamental destinado a programas de viviendas, previo el pago de los impuestos fiscales o municipales que corresponden al inmueble. Todas las multas a que hace referencia este mismo Decreto pasarán al Fondo Gubernamental del Programa de Viviendas”.

Siempre que en esta disposición o en las demás disposiciones de esta Ley, se habla del propietario, se entenderá en su caso que se hace referencia a cualquier interesado facultado legalmente para arrendar el inmueble".

Art. 11'.—El Art. 16" del Decreto que se trata se leerá así:

"Art. 16".—La presente Ley es de Orden Público, por lo que, los derechos que confiere son irrenunciables y lo que se pactare en contravención a ella no tendrá valor ni efecto legal alguno".

Art. 12".—El Art. 17" del citado Decreto se leerá así:

"Art. 17".—El arrendador que a partir de la vigencia de esta Ley, no cumpliera con lo prescrito en los primeros tres artículos de ella, o elevare el canon de arrendamiento o alquiler mensual, contraviniendo lo establecido en este Decreto, será sancionado por las autoridades competentes de Inquilinato, con una multa igual al doble del canon mensual, devolviendo además al inquilino el exceso o excesos cobrados. Esta devolución podrá hacerse según como lo convengan las partes ante las mismas autoridades".

Art. 13".—El Art. 24" del referido Decreto se leerá así:

"Art. 24".—En ningún momento mientras la vivienda esté ocupada, podrá el propietario, o arrendador pedir que se suspendan los servicios de energía eléctrica y agua potable que estén a su cargo, en cuyo caso se aplicará lo establecido en el Art. 14" de esta Ley.

Cuando el pago de dichos servicios estuviere a cargo del arrendador y éste dejare de cubrir estos servicios, el inquilino podrá pagarlos, deduciendo su importe del monto del alquiler de la vivienda, y las empresas que presten dichos servicios estarán obligadas a seguirlos prestando mediante el pago de los mismos en abonos mensuales a la deuda del arrendador".

Art. 14".—El Art. 27" del mismo Decreto se leerá así:

"Art. 27".—El Inquilino que sub-arrendare parte del inmueble en que habita puede pedir la restitución por falta de pago o cuando la necesite para habitarla o para que la habiten sus padres, hijos o nietos o cónyuge que formen un núcleo familiar. Si un inquilino desocupare voluntariamente el inmueble o fuere obligado a ello por falta de pago, el arrendador está obligado a respetar el sub-arriendo, siempre que el sub-arrendatario compruebe ante el Juez respectivo estar al día en el pago de su canon y ser éste proporcional a la parte del inmueble arrendado. En este caso el sub-arrendatario continuará pagando al propietario el canon de alquiler mensual".

Art. 15".—El Art. 28" del citado Decreto se leerá así:

"Art. 28".—Cuando el arrendador o el arrendatario solicitaren la intervención de la Delegación de Inquilinato o de la Junta Municipal en su caso, ésta por medio de un oficial notificador, citará con dos días de anticipación a las partes, con seña-

lamiento de día, hora y lugar para que comparezcan. Si alguna de las partes no concurre a la primera citación, se le volverá a citar por segunda y última vez, con un día de anticipación; y si no compareciere alguna de ellas ni alegare causa justa a juicio de dicha autoridad que la exima de la comparecencia, ésta librárá al interesado constancia de tales hechos o dictará en su caso las disposiciones que juzgue conveniente.

Estas notificaciones se harán conforme el Código de Procedimiento Civil".

Art. 16".—El Art. 30" del Decreto en mención se leerá así:

"Art. 30".—La presente Ley se aplicará a los arriendos de terrenos o lotes que se destinen para uso de vivienda. En relación a los contratos de viviendas amuebladas, la disminución del canon en su caso, deberá ser determinada por las partes en coordinación con la Delegación de Inquilinato o la Junta Municipal en su caso. Para estos efectos se determinará primero el valor del canon de sólo el inmueble, a fin de establecer la rebaja que dispone esta Ley. Si no llegare a un acuerdo, la Autoridad de inquilinato competente lo determinará sin ulterior recurso".

Art. 17".—Se adiciona un segundo párrafo al Art. 32" del citado Decreto de la manera siguiente:

"Se faculta al Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos para que reglamente esta Ley por lo que hace a los aspectos orgánicos y procedimientos administrativos ante las autoridades de inquilinato".

Art. 18".—Este Decreto empieza a regir a partir de su publicación en "La Gaceta", Diario Oficial.

Dado en la ciudad de Managua, a los nueve días del mes de diciembre de mil novecientos ochenta y uno. "Año de la Defensa y la Producción".

JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCIÓN NACIONAL. *Sergio Ramirez Mercado. - Daniel Ortega Saavedra. - Rafael Córdova Rivas.*

Reformas a la Ley Procesal de Inquilinato

DECRETO No. 909

LA JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCION NACIONAL
DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA

en uso de sus facultades y con fundamento en el
Art. 18 del Decreto No. 368 del 2 de mayo de 1980,

Hace saber al pueblo nicaragiense:

UNICO: Que aprueba la iniciativa presentada por el Consejo de Estado, que integra y literalmente dice:

«EL CONSEJO DE ESTADO DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA

EN SESION ORDINARIA ESPECIAL No. 3
DEL DIA JUEVES VEINTISEIS DE NOVIEMBRE
DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UNO
"AÑO DE LA DEFENSA Y LA PRODUCCION"

POR TANTO:

Decreta:

Reformar el Decreto No. 638, del 10 de febrero de 1981 (Ley Procesal de Inquilinato), publicado en "La Gaceta", Diario Oficial No. 38 del 17 de febrero de 1981, de Acuerdo a las siguientes disposiciones:

Art. 1º.—Se reforma el Art. 2 que en adelante se leerá así:

"Art. 2.—En todos los casos de restitución a que se refiere la presente Ley, las autoridades de Inquilinato conocerán de previo el caso, procurando el avenimiento o solución en cumplimiento del Art. 6 de la Ley de Inquilinato a que se refiere el artículo anterior, bajo el procedimiento del Art. 28 de la misma Ley; pero si se produjere avenimiento entre las partes, sobre la restitución, éste será obligatorio para las mismas, de acuerdo con el Art. 6 de la Ley de Inquilinato que se ha mencionado.

Cuando no hubiere avenimiento, se librará la constancia respectiva como presupuesto necesario para la apertura de la vía jurisdiccional a que se refiere esta Ley".

Art. 2º.—Adiciónase el Art. 4º de la Ley Procesal de Inquilinato, lo siguiente:

- d) Solvencia Fiscal o Boleta de No Contribuyente en su caso; y,
- e) Constancia de la Procuraduría de Justicia de que el inmueble arrendado no será afecto a confiscación".

Art. 3º.—Refórmase el Art. 10 de la Ley Procesal de Inquilinato, el que se leerá así:

"Art. 10.—Declarada con lugar la demanda con base en la causal (e) del Art. 13" de la Ley de Inquilinato, las personas a que se refiere deberán habitar la vivienda en el término de treinta días contados desde que el inquilino la desocupare, permaneciendo en ella el nuevo ocupante, por lo menos durante tres años. Para ejecutar la sentencia en este caso, el arrendador de previo rendirá garantía bancaria o hipotecaria por cantidad equivalente a cuarenta y ocho meses de la renta convenida, para asegurar lo establecido en este artículo.

Esta disposición es aplicable en el caso de sub-arriendo de conformidad con el Art. 27 de la Ley de Inquilinato. Cuando el inquilino obtenga la restitución para habitarla él o las otras personas a que se refiere el mismo artículo".

Art. 4º.—Refórmase el Art. 12 de la Ley Procesal de Inquilinato, el que se leerá así:

"Art. 12.—El inquilino en el caso del Art. 10, podrá permanecer en el inmueble por el término de un año y en el caso del Art. 11, por el término de dos meses, contados ambos a partir del aseguramiento respectivo. El Juez le librará certificación de los documentos correspondientes de garantía a cuenta del arren-

dador. Esta disposición es aplicable en favor del sub-arrendatario en el caso del Art. 10 de esta Ley.

Se exceptúa de la anterior disposición a los propietarios que no estando comprometidos por la presunción de donación de la Legislación Tributaria Común, hubieren adquirido la vivienda por título oneroso, en el período comprendido entre el 20 de julio de 1979 y la promulgación del presente Decreto y que no poseyendo otra vivienda la necesiten para habitarla personalmente. En todos casos el inquilino tendrá el plazo de seis meses para desocuparla".

Art. 5º.—Refórmase el Art. 13 de la Ley Procesal de Inquilinato el que se leerá así:

"Art. 13.—El Juez cancelará la garantía respectiva, tan luego compruebe que el propietario o sus familiares han vivido tres años en el inmueble, o que se ha realizado la construcción en él.

En caso de incumplimiento el inquilino o el sub-arrendatario, podrán reclamar al arrendador o sub-arrendador respectivamente o a su fiador, el pago de la suma garantizada mediante demanda en que se acompañará certificación de la sentencia respectiva, de la garantía bancaria o testimonio de la hipoteca. Notificada la demanda el demandado tendrá cuatro días para contestarla abriéndose el juicio a pruebas por ocho días y con su resultado fallará el Juez conforme a las reglas de Sana Crítica".

Art. 6º.—El presente Decreto entrará en vigor a partir de la fecha de su publicación en "La Gaceta", Diario Oficial.

Dado en la ciudad de Managua, a los quince días del mes de diciembre de mil novecientos ochenta y uno. "Año de la Defensa y la Producción".

JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCION NACIONAL. *Sesio*
Ramírez Mercado. - Daniel Ortega Saavedra. - Rafael Cárdenas

Ley de Regulación de las Cuotas de Amortización de Viviendas del Sistema Financiero Nacional y del MINVAH

DECRETO No. 377

LA JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCION NACIONAL
DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA

Considerando:

- I. Que anteriormente, los financiamientos para construcción de vivienda tanto del antiguo Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo (SNAP) hoy Sistema Financiero Nacional, como del antiguo Banco de la Vivienda, hoy Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MINVAH), eran gravados con altas tasas de interés, totalmente desligados de la realidad socio-económica del pueblo nicaragüense.

Considerando:

- II. Que el Gobierno Revolucionario, continuando con su compromiso de hacer más efectivo el salario real de los nicaragüenses, de respuesta al sector de la población que actualmente amortiza su vivienda al Sistema Financiero Nacional y al Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos (MINVAH).

Por Tanto:

en uso de sus facultades,

Decreta:

La siguiente Ley de Regulación de las Cuotas de Amortización de Viviendas del Sistema Financiero Nacional y del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MINVAH).

Disposiciones Generales

ART. 1°.—Esta Ley tiene por objeto resolver los problemas de mora y capacidad de pago de los usuarios de viviendas del Sistema Financiero Nacional y del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MINVAH), como sucesores del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo (SNAP) y del Banco de la Vivienda de Nicaragua (BAVINIC), respectivamente.

ART. 2°.—Para los deudores hipotecarios del Sistema Financiero Nacional y del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MINVAH) que obtuvieron financiamiento para comprar o construir sus viviendas a partir de enero de 1973, y el número de cuotas en mora no sea mayor de dieciocho, se les reconocerá como deuda a esta fecha, el saldo del principal que tenían al momento de haber efectuado su último pago.

ART. 3°.—Cualquier deudor contemplado en el artículo anterior que tuviere más de dieciocho cuotas en mora, podrá acogerse a este Decreto siempre y cuando cancele las cuotas vencidas en exceso de dieciocho, al momento de la promulgación de la presente Ley.

Créditos del Sistema Financiero Nacional

ART. 4°.—Los créditos hipotecarios constituidos a favor del Sistema Financiero Nacional a partir de enero de 1973, serán reestructurados bajo las siguientes condiciones:

1. *Tasas de Interés*
 - a) Saldos hasta de Doscientos Mil Córdobas (C\$200,000.00) el 10%;
 - b) Saldos de más de Doscientos Mil Córdobas (+ C\$200,000.00) el 11%.

2. Plazos

Los usuarios podrán optar a un plazo máximo de 20 años a partir de la fecha de reestructuración.

ART. 5°.—Los plazos y tasas de interés señaladas en el artículo anterior son aplicables para la venta de viviendas nuevas actualmente en inventario de las compañías del Sistema Financiero Nacional, así como para la venta de viviendas adjudicadas en pago de crédito.

ART. 6°.—Los préstamos del Sistema Financiero Nacional otorgados antes de enero de 1973, el plazo de vencimiento se ampliará en igual número de cuotas hasta dieciocho, que a la fecha se encuentren vencidas y no pagadas, preservándose las tasas de interés originalmente pactadas.

ART. 7°.—Para deudores que adquirieron sus viviendas antes de enero de 1973 y que sufrieron daños a consecuencia del terremoto de diciembre de 1972, recibiendo financiamiento adicional para la reparación de las mismas, dicho financiamiento podrá reestructurarse bajo las condiciones expresadas en Art. 4°.

Créditos del MINVAH

ART. 8°.—Los créditos constituidos a favor del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MINVAH) a partir de enero de 1973, se reestructurarán bajo las condiciones siguientes:

- a) Préstamos hipotecarios pactados a tasas de interés mayor del 10%, se enmarcarán dentro de las condiciones estipuladas en el Art. 4°.
- b) Para préstamos hipotecarios pactados a tasas de interés mayores del 6.5% e inferiores del 10%, los términos de contratación original se mantienen inalterables, exceptuando el plazo de vencimiento que será ampliado en el mismo número de cuotas vencidas y no pagadas a la fecha, hasta dieciocho;
- c) Los préstamos hipotecarios pactados a tasas de interés inferiores al 6.5% se ajustarán a la tasa de interés señalada en el inciso 1° del Art. 4° de esta Ley, tomando como saldo del principal el existente a la fecha de la última cuota pagada, ampliándose el plazo de vencimiento en el mismo número de cuotas vencidas y no pagadas, hasta dieciocho;
- d) Los adjudicatarios y/o deudores de la Colonia Héroes y Mártires del Bocay obligados con interés, cualquiera sea la tasa, estarán sujetos a reestructuración al 10% anual y hasta 20 años de plazo;
- e) Cuando los préstamos o adjudicaciones se hayan pactado en condiciones que no devengan intereses, las cuotas o primas pagadas se aplicarán en concepto de arriendo según el tiempo de uso de la propiedad. Dichos préstamos o adjudicaciones

serán renegociados a una tasa de interés del 10.0%, plazo hasta 20 años y como saldo del principal, el valor original. La Colonia Héroes y Mártires del Bocay se sujetarán asimismo a estas condiciones.

ART. 9°.—En los préstamos otorgados antes de enero de 1973 el plazo de vencimiento se ampliará en igual número de cuotas que a la fecha se encuentren vencidas y no pagadas, hasta dieciocho, observándose la tasa original pactada.

ART. 10°.—A los adjudicatarios de las Colonias del Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos (MINVAH) se les prolonga el plazo de vencimiento del préstamo en un periodo equivalente al número de cuotas vencidas, siempre y cuando éstas no excedan de veinticuatro en cuyo caso para beneficiarse de esta disposición, tendrá que cancelar las cuotas en exceso de veinticuatro meses vencidos al momento de promulgarse la presente Ley.

ART. 11.—Los adjudicatarios de colonias construidas antes del terremoto de 1972, mantienen las mismas cuotas y tasas de interés originalmente pactadas.

ART. 12.—El costo por reforzamiento en acatamiento al Código de Construcción vigente, será analizado de tal manera que solamente se cobrará lo estrictamente necesario para cubrir el gasto y en ningún caso podrá ser mayor de C\$15,000.00, excluidas las extras que fueron ordenadas por el usuario. Asimismo, y a opción del adjudicatario, se establecerán plazos hasta de 20 años a una tasa del 6.5% de interés para el financiamiento de esta operación. En los casos en que los usuarios deseen continuar pagando la misma cuota original, se englobará el saldo pendiente con el costo por reforzamiento, ponderando las tasas de interés y estableciendo el plazo necesario en que se cancele la deuda englobada.

ART. 13.—Las Colonias construidas después de enero de 1973 bajarán en un 2% la tasa de interés originalmente pactadas.

ART. 14.—Los deudores hipotecarios y adjudicatarios tanto del Sistema Financiero Nacional, como del Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos (MINVAH) que adquirieron viviendas a partir de enero de 1973 y que por esta Ley se les ha disminuido la tasa de interés y continúan pagando su cuota original, el vencimiento de la deuda les será reducido en la medida en que su cuota mensual acelere la cancelación del saldo al principal.

ART. 15.—Las condiciones estipuladas en los contratos originales no modificados por este Decreto tendrán validez, especialmente las que regulan la mora una vez enmarcados los deudores dentro de las categorías aquí establecidas.

ART. 16.—Se concede a los deudores hipotecarios del Sistema Financiero y del Ministerio de la Vivienda y Asentamientos

Adición al Art. 1º de la Ley de Regulación de las Cuotas de Amortización de Viviendas del Sistema Financiero Nacional y del MINVAH

DECRETO No. 462

LA JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCION NACIONAL
DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA

en uso de sus facultades y con fundamento
en el Art. 23 del Decreto No. 388,
del 2 de mayo de 1989,

Hace saber al pueblo nicaragüense:

UNICO: Que aprueba la reforma hecha por el Consejo de Estado, en sesión ordinaria número Nueve del día dieciocho de junio de mil novecientos ochenta, a la «Adición al Art. 1º del Decreto No. 377, publicado en "La Gaceta", No. 94 del 28 de abril de 1980», el que ya reformado integra y literalmente se leerá así:

«Art. 1º.—Se adiciona el Art. 1º del Decreto No. 377, publicado en "La Gaceta", No. 94 del 28 de abril de 1980, el cual deberá leerse así:

«Art. 1º.—Esta Ley tiene por objeto resolver los problemas de mora y capacidad de pago de los usuarios de viviendas del Sistema Financiero Nacional y del Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos (MINVAH), como sucesores del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamos (SNAP) y del Banco de la Vivienda de Nicaragua (BAVINIC), respectivamente.

También gozan de los beneficios de esta Ley, todos aquellos deudores de préstamos otorgados para fines de viviendas, por las demás instituciones que pertenecen al Sistema Financiero Nacional».

Art. 2º.—La presente ley entrará en vigencia desde su publicación en "La Gaceta", Diario Oficial».

De conforme. *Por Tanto:* Téngase como Ley de la República. Ejecútese y publíquese.

Dado en la ciudad de Managua, a los veintiocho días del mes de junio de mil novecientos ochenta. "Año de la Alfabetización".

Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional. *Sergio Ramírez Mercado. - Moisés Hassan Morales. - Daniel Ortega Saavedra. - Arturo J. Cruz. - Rafael Córdova Rivas.*

Humanos (MINVAH) un término de treinta días y a los adjudicatarios del MINVAH, un término de noventa días, después de la entrada en vigencia de la presente Ley para modificar el plazo de sus préstamos, el cual una vez transcurrido, la institución acreedora emitirá de oficio las nuevas libretas de pago o formatos de acuerdo con las condiciones aquí estipuladas.

ART. 17.—La presente Ley entrará en vigencia a partir de su publicación en "La Gaceta", Diario Oficial.

Dado en la ciudad de Managua, a los veinticinco días del mes de abril de mil novecientos ochenta. "Año de la Alfabetización".

Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional. *Sergio Ramírez Mercado. - Daniel Ortega Saavedra. - Moisés Hassan Morales.*

Ley Creadora de la Corporación Nicaraguense de Bienes Raíces (CONIBIR)

DECRETO No. 494

LA JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCION NACIONAL
DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA

en uso de sus facultades,
Decreta: La siguiente:

ART. 1.—Créase la Corporación Nicaraguense de Bienes Raíces, que en el texto de la presente Ley se designará CONIBIR, adscrita al Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos, de duración indefinida, con personalidad jurídica, patrimonio propio, autonomía económica y administrativa, y capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones.

ART. 2.—CONIBIR tendrá los siguientes objetivos:

- Llevar a cabo las operaciones de bienes raíces que correspondían a las Instituciones del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, comprendiendo además la dirección, administración, organización y coordinación de dichas operaciones;
- Disponer y administrar todo lo relativo al patrimonio constituido por los inmuebles urbanos del área propiedad del pueblo que le fueren asignados;
- Cumplir y desarrollar la política de planes, programas y proyectos de vivienda que dicte el MINVAH.

Domicilio

ART. 3.—El domicilio de CONIBIR es la ciudad de Managua, pero podrá establecer sucursales, agencias u oficinas en cualquier lugar de la República.

Patrimonio

ART. 4.—El patrimonio de CONIBIR estará constituido por lo siguiente:

- Los derechos, acciones y obligaciones que correspondían al Estado en los repartos o urbanizaciones, edificios o viviendas y cualquier otro tipo de obras o mejoras, construídos con créditos del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo;
- Los inmuebles urbanos del área propiedad del pueblo que le sean asignados;
- Los bienes adquiridos en virtud de donaciones que le sean otorgados;
- Otros bienes que adquiriera en virtud de sus operaciones;
- Los bienes adquiridos en virtud de otras asignaciones que le haga el Estado.

Atribuciones

ART. 5.—Para el mejor cumplimiento de sus objetivos CONIBIR tendrá las siguientes atribuciones:

- Administrar todos los bienes que le fueren asignados o se le asignen en el futuro, al igual que los que adquiriera por las

- Adquirir, enajenar y gravar bienes muebles e inmuebles, y realizar cualesquiera otras operaciones que directa o indirectamente estén vinculadas a su objeto;
- Promover y realizar por cuenta propia, urbanizaciones y repartos ajustándolos a los planes, programas y proyectos que dicte el MINVAH, dentro del Plan Nacional de Desarrollo Económico y Social del Gobierno;
- Constituir nuevas sociedades o cualquier otro tipo de personas jurídicas, con la sola participación de la Corporación, o bien con otras entidades del Estado o particulares, a fin de promover el desarrollo y ejecución de los Programas urbanísticos del Estado, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso c) del Art. 2 de esta Ley;
- Construir por cuenta propia, ya fuera por administración directa o por contrato a base de licitación pública, viviendas de interés social, unifamiliares o multifamiliares, para ser vendidas a plazo o arrendarlas;
- Realizar todos los estudios e investigaciones necesarios, de acuerdo con las necesidades o circunstancias propias del país, con el objeto de mejorar la vivienda del nicaraguense para alcanzar las metas de superación nacional;
- Solicitar crédito a las Instituciones del Sistema Financiero Nacional, que se dediquen a las concesiones de crédito inmobiliario.

Dirección y Administración

ART. 6.—La Dirección y Administración de CONIBIR estará a cargo de:

- Un Consejo Directivo;
- Un Director y un Sub-Director.

Del Consejo Directivo

ART. 7.—El Consejo Directivo estará integrado por:

- El Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos, quien lo presidirá;
- Los Vice-Ministros del mismo ramo;
- El Director Ejecutivo del Banco Inmobiliario;
- El Director de CONIBIR.

ART. 8.—El Consejo Directivo tendrá las facultades y atribuciones siguientes:

- Dictar los criterios generales de administración de la Corporación, de acuerdo con la política del MINVAH;
- Dictar las normas generales de operación;
- Fixar las cuotas mensuales de amortización y canon de arrendamiento de los inmuebles para viviendas, edificios y construcciones bajo la dirección y administración de CONIBIR.

- d) Adoptar medidas y procedimientos para la venta o arrendamiento de viviendas;
- e) Aprobar y modificar la organización administrativa de CONIBIR;
- f) Acordar la apertura de sucursales, agencias u oficinas en toda la República;
- g) Conocer los informes que presente el Director;
- h) Nombrar al Secretario del Consejo Directivo;
- i) Resolver sobre el destino de las utilidades, las cuales deben invertirse en el sector vivienda;
- j) Aprobar los balances y estados de ganancias y pérdidas;
- k) Aprobar el presupuesto anual de la Corporación;
- l) Aprobar el Plan anual de inversiones de la Corporación;
- m) Aprobar la memoria anual para su publicación;
- n) Dictar los reglamentos internos de CONIBIR;
- o) Ejercer cualquier otra función que permita el cumplimiento de los objetivos de CONIBIR.

Del Director y Sub-Director

ART. 9.—El Director de CONIBIR es el funcionario ejecutivo encargado de llevar a efecto las resoluciones del Consejo Directivo, tendrá la representación legal, judicial y extrajudicial con facultades de un mandatario general de administración, y será nombrado por el Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos. Su función principal será administrar a CONIBIR de acuerdo con los criterios generales dictados por el Consejo Directivo y en particular, ejecutar y vigilar el cumplimiento de esos criterios. Al suscribir actos y celebrar contratos bastará el acta de su nombramiento para acreditar su representación.

El Sub-Director será nombrado por el Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos, quien colaborará con el Director y hará sus veces en su ausencia o falta.

ART. 10.—El Director tendrá además los deberes y facultades siguientes:

- a) Realizar la compraventa, arrendamiento y demás operaciones sobre los inmuebles de la Corporación;
- b) Nombrar el personal de CONIBIR;
- c) Proponer al Consejo Directivo las políticas y normas de operación de la Corporación;
- d) Presentar al Consejo Directivo los balances mensuales o generales de los estados de pérdidas y ganancias;
- e) Proponer al Consejo Directivo para su aprobación el proyecto de presupuesto;
- f) Proponer al Consejo Directivo el Plan Anual de Inversiones;
- g) Designar a los jefes de las comisiones especiales que se creen;

- h) Presentar al Consejo Directivo informes periódicos de las actividades y operaciones de la Corporación y el proyecto de la memoria anual de ésta;
- i) Informar al Consejo Directivo en la sesión inmediata las operaciones realizadas por CONIBIR;
- j) Vigilar por el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias que rijan a CONIBIR;
- k) Desempeñar las demás funciones concernientes a su cargo o que establezcan los Reglamentos, y las que el Consejo Directivo le señalare.

Disposiciones Generales

ART. 11.—Los documentos en poder de CONIBIR como consecuencia de las operaciones autorizadas por esta Ley y aquellos en que consten los contratos que celebre por causa de esas operaciones tendrán valor de documentos auténticos y traerán aparejada ejecución.

ART. 12.—Los inmuebles que CONIBIR dé en arriendo no podrán ser sub-arrendados, ni total ni parcialmente, ni destinados a otro uso distinto al señalado en el contrato, sin previa autorización. El incumplimiento de lo aquí establecido faculta a CONIBIR a resolver el contrato de arriendo, cuando a juicio de la Corporación los bienes arrendados estén sufriendo deterioro por el mal uso de los mismos.

ART. 13.—El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos dictará los Reglamentos y Acuerdos que permitan el cumplimiento de los fines de la presente Ley.

Disposiciones Transitorias

ART. 14.—CONIBIR hará un inventario de los bienes inmuebles asignados y administrados por ella, por lo que toda persona natural o jurídica, particular o estatal, que ocupe o tenga a su disposición dichos inmuebles, deberá en un plazo no mayor de treinta días a partir de la vigencia de esta Ley, concurrir a la Corporación e informar lo pertinente sobre el bien que ocupa y presentar la documentación respectiva.

ART. 15.—Las personas que ocupen inmuebles asignados a CONIBIR, bajo contrato de arriendo celebrado con terceros ajenos a la Corporación, deberán cumplir con lo estipulado en el artículo anterior.

En caso de incumplimiento a lo establecido en este artículo, se faculta a CONIBIR para declarar unilateralmente la resolución del contrato y exigir la restitución del inmueble.

Disposición Especial

ART. 16.—La administración de los terrenos y rentas de los repartos ilegales intervenidos, de conformidad con el Decreto

No. 97 del 22 de septiembre de 1979, permanecerán, no obstante las disposiciones de la presente Ley, bajo la administración de la Oficina Nacional de Repartos Intervenidos del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Disposición Final

ART. 17. La presente Ley entrará en vigencia desde la fecha de su publicación en "La Gaceta", Diario Oficial.

Dado en la ciudad de Managua, a los treinta días del mes de agosto de mil novecientos ochenta. "Año de la Alfabetización".

Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional. *Sergio Ramírez Mercado.* - *Moisés Hassan Morales.* - *Daniel Ortega Saavedra.* - *Arturo J. Cruz.* - *Rafael Córdova Rivas.*

Ley sobre Uso del Suelo en las Areas de Desarrollo de los Asentamientos Humanos

DECRETO No. 504

LA JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCION NACIONAL
DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA

en uso de sus facultades y con fundamento en el
Art. 23 del Decreto No. 363 del 2 de mayo de 1960,

Hace saber al pueblo nicaragüense:

Unico: Que aprueba las reformas hechas por el Consejo de Estado en sesión ordinaria número quince del día veinte de agosto de mil novecientos ochenta, a la "LEY SOBRE USO DEL SUELO EN LAS AREAS DE DESARROLLO DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS", la que ya reformada, íntegra y literalmente se leerá así:

«Considerando:

Que el nuevo orden revolucionario exige, de parte del Estado, la previsión y racionalización del uso del suelo en sus Asentamientos Humanos, a fin de garantizar la adecuada utilización de la estructura espacial de éstos, en beneficio de las grandes mayorías.

Por Tanto:

en uso de sus facultades,
Decreta: La siguiente:

LEY SOBRE USO DEL SUELO EN LAS AREAS DE DESARROLLO
DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

Art. 1.—Deróganse al Plan Regulador del Municipio de Managua del 19 de septiembre de 1968, los reglamentos de desarro-

llo municipales existentes y cualquier otra disposición que se oponga a la presente Ley.

Art. 2.—En todas las áreas de desarrollo de los Asentamientos Humanos del país, el Estado, a través del Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos, regulará y controlará el uso del suelo, mediante los Planes de Desarrollo y sus Planes Reguladores que se elaborarán de conformidad a las prioridades que se establezcan en el país.

Art. 3.—Se faculta al Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos para emitir regulaciones técnicas de carácter transitorio, para los fines que establece la presente Ley, mientras no elabore los Planes a que se refiere el artículo anterior.

Art. 4.—El Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos, cuando lo considere conveniente, podrá delegar las facultades conferidas por la presente Ley, en las Juntas Municipales, quienes en el ejercicio de las mismas, deberán asesorarse de dicho Ministerio.

Art. 5.—Ningún desarrollo urbano u obra de construcción podrá llevarse a efecto si no es mediante lo establecido por la presente Ley.

Art. 6.—La presente Ley entrará en vigencia desde la fecha de su publicación en "La Gaceta", Diario Oficial.

Es conforme. *Por Tanto:* Téngase como Ley de la República. Ejecútese y publíquese.

Dado en la ciudad de Managua, a los treinta días del mes de agosto de mil novecientos ochenta. "Año de la Alfabetización".

Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional. *Sergio Ramirez Mercado.* - *Moisés Hassan Morales.* - *Daniel Ortega Scavedra.* - *Arturo J. Cruz.* - *Rafael Córdoba Rivas.*

Ley sobre Donaciones de Inmuebles en el Casco Urbano Central de la Ciudad de Managua

DECRETO No. 238

LA JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCION NACIONAL
DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA

Considerando:

I

Que de acuerdo al proceso revolucionario del país y conforme los lineamientos del Programa de Reforma Urbana, se hace necesario el establecimiento de un verdadero centro urbano en la ciudad de Managua, para servir como centro de reunión del pueblo en el desarrollo del intercambio cultural, y de las relaciones sociales de los Nicaragüenses.

II

Que la red de infraestructura del Casco Urbano de la ciudad de Managua tiene un alto costo y se está deteriorando por falta de utilización y aprovechamiento.

Por Tanto:

en uso de sus facultades,

Decreta: La siguiente:

LEY SOBRE DONACIONES DE INMUEBLES DEL CASCO URBANO CENTRAL DE LA CIUDAD DE MANAGUA

ART. 1º.—A partir de esta fecha queda bajo regulación del Estado, a través del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, el uso y traspaso de inmuebles situados en el Casco Urbano Central de la ciudad de Managua.

ART. 2º.—Para los efectos de esta Ley, se define el Casco Urbano Central de la ciudad de Managua como el área comprendida entre la Sexta Calle, por el Sur; la Costa del Lago Xelolilán

por el Norte; la Dieciséis Avenida, por el Oriente, y la Doce Avenida, por el Occidente.

ART. 3º.—En el área especificada en el artículo precedente, el Estado podrá realizar programas de desarrollo urbano y comunitarios, bajo la supervisión y responsabilidad del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos y la Junta de Reconstrucción de Managua.

ART. 4º.—Facúltase al Procurador General de Justicia, para que en nombre del Estado en el ramo de Vivienda y Asentamientos Humanos acepte las donaciones que se le hagan de inmuebles ubicados en el Casco Urbano Central de la ciudad de Managua.

ART. 5º.—En las donaciones contempladas en esta Ley, se condona al donante de todos los impuestos corrientes y en mora correspondientes al inmueble donado; y de todo otro impuesto involucrado en dicha transacción.

Asimismo, todos los gastos concernientes a estas donaciones correrán por cuenta del Estado.

ART. 6º.—Facúltase a la Dirección General de Ingresos para aplicar, por una sola vez, hasta un máximo del 10% del valor catastral de todo inmueble donado comprendido en el Art. 4º, a la cancelación total o parcial de otros impuestos establecidos en la Ley de Impuestos sobre Bienes Inmuebles (Decreto No. 660 del 26 de noviembre de 1974 y sus reformas), en la Ley de Impuesto sobre Bienes Mobiliarios (Decreto No. 658 del 5 de noviembre de 1974 y sus reformas) y en la Ley del Impuesto sobre la Renta (Decreto No. 662 del 5 de noviembre de 1974 y sus reformas), que estuvieren a cargo del donante a la fecha de la donación correspondiente.

Igual tratamiento será aplicable, previa solicitud del donante, a las donaciones de inmuebles comprendidas en el Art. 4º, ya efectuadas a la fecha del presente Decreto y con posterioridad al 19 de julio de 1979.

En ambos casos, si la aplicación fuere por valor menor del 10% del valor catastral autorizado, el excedente no será transferible en ningún caso a periodos posteriores ni a otros impuestos diferentes a los aquí señalados.⁽¹⁾

ART. 7º.—Únicamente gozarán de las prerrogativas del artículo precedente, las donaciones efectuadas antes del 31 de marzo de 1980.⁽²⁾

ART. 8º.—Facúltase al Ministerio de Finanzas para aplicar lo autorizado en el Art. 6º, a cuenta de impuestos de personas diferentes del donante en razón a que tales personas forman en realidad un solo patrimonio familiar.

ART. 9º.—Los inmuebles donados y comprendidos dentro del Art. 4º, podrán ser deducidos por los donantes en su declaración para los efectos de la Ley de Contribución Patriótica sobre el Patrimonio establecida en Decreto No. 171 de fecha 21 de noviembre de 1979, publicado en "La Gaceta", Diario Oficial No. 66 del 24 de noviembre del mismo año.

ART. 10º.—No estarán cubiertos por las prerrogativas de los Arts. 5º y 6º de la presente Ley, los inmuebles afectados por el Decreto No. 3 del 29 de julio de 1979 y por el Decreto No. 38 del 8 de agosto del mismo año.

ART. 11º.—Esta Ley es de Orden Público y deroga cualquier otra disposición o cuerpo de leyes que se le oponga.

ART. 12º.—La presente Ley entrará en vigencia hoy, desde el momento de su publicación por cualquier medio de comunicación colectiva, sin perjuicio de su publicación posterior en "La Gaceta", Diario Oficial.

Dado en la ciudad de Managua, a los cuatro días del mes de enero de mil novecientos ochenta. "Año de la Alfabetización".

Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional. Violeta B. de Chamorro. - Alfonso Robelo Callejas. - Moisés Hassan M. Sergio Ramírez M. - Daniel Ortega S.

**Reforma a la Ley sobre Donaciones
de Inmuebles del Casco Urbano Central
de la Ciudad de Managua**

DECRETO No. 353 ⁽¹⁾

LA JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCION NACIONAL
DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA

en uso de sus facultades,

Decreta:

ART. 1º.—Se reforma el Art. 7 de la Ley sobre Donaciones de Inmuebles del Casco Urbano Central de la ciudad de Managua, emitida por Decreto No. 238 del cuatro de enero del corriente año el que se leerá así:

«Art. 7º.—Únicamente gozarán de las prerrogativas del artículo precedente las donaciones efectuadas antes del treinta de abril de mil novecientos ochenta».

ART. 2º.—La presente Ley entrará en vigencia a partir de su publicación en "La Gaceta", Diario Oficial.

Dado en la ciudad de Managua, a los veintiocho días del mes de marzo de mil novecientos ochenta. "Año de la Alfabetización".

Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional. *Sergio Ramírez Mercado. - Alfonso Robelo Callejas. - Moisés Hassan Morales. - Daniel Ortega Saavedra. - Violeta B. de Chamorro.*

(1) Ver Decreto No. 232, "La Gaceta" No. 7 de 9-1-80.
Ver Decreto No. 361, "La Gaceta" No. 32 de 14-4-80.
Ver Decreto No. 357, "La Gaceta" No. 04 de 23-4-80.

**Reforma a la Ley sobre Donaciones en el Casco
Urbano Central de Managua**

DECRETO No. 361

LA JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCION NACIONAL
DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA

en uso de sus facultades,

Decreta:

ART. 1º.—Refórmase el Art. 6º del Decreto No. 238 del 4 de enero de 1980, publicado en "La Gaceta", Diario Oficial, No. 7 del 9 de enero de ese mismo año, que se leerá así:

«Art. 6º.—Facúltase a la Dirección General de Ingresos para aplicar hasta un máximo del 10% del valor catastral de todo inmueble donado comprendido en el Art. 4º, a la cancelación total o parcial de otros impuestos establecidos en la Ley de Impuestos sobre Bienes Inmuebles (Decreto No. 660 del 26 de noviembre de 1974 y sus reformas), en la Ley de Impuesto sobre Bienes Muebles (Decreto No. 658 del 5 de noviembre de 1974 y sus reformas) y en la Ley del Impuesto sobre la Renta (Decreto No. 862 del 5 de noviembre de 1974 y sus reformas), a cargo del donante.

Igual tratamiento será aplicable, previa solicitud del donante, a las donaciones de inmuebles comprendidas en el Art. 4º, ya efectuadas a la fecha del presente Decreto y con posterioridad al 19 de julio de 1979.

En ambos casos, si la aplicación fuere por valor menor del 10% del valor catastral autorizado, el excedente será transferible a períodos posteriores siempre y cuando sean de igual naturaleza de los aquí señalados».

ART. 2º.—La presente Ley entrará en vigencia desde su publicación en "La Gaceta", Diario Oficial.

Dado en la ciudad de Managua, a los once días del mes de abril de mil novecientos ochenta. "Año de la Alfabetización".

Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional. *Violeta B. de Chamorro. - Sergio Ramírez Mercado. - Alfonso Robelo Callejas. - Moisés Hassan Morales. - Daniel Ortega Saavedra.*

Ley de Expropiación de Tierras Urbanas Baldías

DECRETO No. 895

LA JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCION NACIONAL
DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA

Considerando:

I

Que la tierra urbana debe ser considerada para que cumpla su función social, un recurso al servicio de todo el pueblo y que por tanto compete al Estado disponer de su uso en forma racional y adecuada, para lo cual se requiere de instrumentos que agilicen su afectación para la ejecución de proyectos de interés social.

II

Que en las principales poblaciones del país se presentan fuertes demandas populares para tener acceso a la tierra como elemento básico de la vivienda.

III

Que existen numerosos casos de asentamientos espontáneos cuya consolidación y legalización de la tenencia es una legítima aspiración de sus moradores, a las cuales el Estado debe dar respuesta.

POR TANTO:
en uso de sus facultades,
Decreto: La siguiente:

LEY DE EXPROPIACION DE TIERRAS URBANAS BALDIAS

Disposiciones Generales

ART. 1.—La presente Ley tiene por objeto la expropiación de las tierras urbanas baldías que sean aptas para el desarrollo urbano y los derechos conexos a dichas tierras.

ART. 2.—Para los efectos de esta Ley se considera:

- a) *Tierra Urbana*: La comprendida dentro del perímetro que para la expansión y desarrollo de los asentamientos humanos delimita el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, en función de la Planificación Territorial y los planos o disposiciones de desarrollo urbano, aprobados para cada asentamiento;
- b) *Tierra Baldía*: La urbana que no tenga construcción, u otro uso permitido o requerido por las regulaciones urbanas incluyendo el excedente ocioso del terreno cuando el factor ocupación total del suelo sea menor del 25% (veinticinco por ciento);
- c) *Area Util*: Aquella que está libre de fallas geológicas, cauces, derechos de vías, servidumbre y pendientes mayores al 15% (quince por ciento);
- d) *Factor de Ocupación Total del Suelo*: Es el porcentaje del área útil del lote resultante de dividir el área total construida por dicha área útil.

ART. 3.—Se faculta al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos para que mediante Acuerdo Ministerial declare de Utilidad Pública e Interés Social los proyectos a desarrollar, debiendo señalar los bienes y derechos a que se refiere esta Ley y que sean necesarios adquirir.

ART. 4.—El Acuerdo Ministerial a que se refiere el artículo anterior deberá publicarse en "La Gaceta", Diario Oficial y bastará para que el Estado a través del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos puede tomar posesión inmediata de los mismos.

ART. 5.—El Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos, previa a la Declaración de Utilidad Pública e Interés Social, podrá realizar levantamientos topográficos y todos los estudios técnicos necesarios con la sola notificación del propietario o propietarios del inmueble, la cual no representa en ningún caso compromiso de adquisición por parte del Estado.

En todo caso y para hacer efectivo el cumplimiento de esta disposición, dicho Ministerio podrá solicitar el auxilio de las Autoridades de Policía.

Disposiciones Especiales

ART. 6.—La indemnización, en los casos a que se refiere esta Ley, se hará por medio de Bonos del Estado, que emitirá el Ministerio de Finanzas, los cuales tendrán un plazo de veinticinco años, y devengarán un interés del dos por ciento anual pagadero por anualidades vencidas. El monto de la indemnización no podrá exceder del valor catastral del inmueble expropiado y en defecto de dicho valor su valor Fiscal existente a la fecha del Decreto de Declaración de Utilidad Pública e Interés Social.

ART. 7.—Si sobre los inmuebles afectados pesaren gravámenes de cualquier naturaleza, éstos se cancelan de mero derecho a favor del Estado. Si el gravamen fuere hipotecario, la indemnización se traslada al acreedor.

De los Asentamientos Espontáneos

ART. 8.—En los casos de expropiación de inmuebles en donde están ubicados asentamientos espontáneos, se establece lo siguiente:

- a) Para los propietarios de inmuebles en donde estuvieren ubicados asentamientos originados antes del 19 de julio de 1979 no cabrá indemnización alguna;
- b) Para los propietarios de inmuebles en donde se hubieren establecido asentamientos entre el 20 de julio de 1979 y el 31 de marzo de 1981, se establece una indemnización equivalente al 10% (diez por ciento) del valor catastral del inmueble;
- c) En los casos de asentamientos originados con posterioridad al 1º de abril de 1981, se procederá conforme a lo establecido en esta Ley.

ART. 9.—Para los fines y propósitos de esta Ley se considerarán asentamientos espontáneos aquellos que tengan alguna de las siguientes características:

- a) Que los moradores del asentamiento ocupen la tierra sin título alguno;
- b) Distribución desordenada de las viviendas en el espacio;
- c) Alta densidad de viviendas en el lote.

ART. 10.—Facúltase al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos para que mediante Acuerdo Ministerial declare aquellos asentamientos espontáneos que puedan ser objeto de consolidación mediante un reordenamiento técnico de las viviendas existentes en los mismos. El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos queda facultado para reglamentar la presente Ley.

Disposiciones Finales

ART. 11.—La expropiación a que se refiere esta Ley está sujeta a lo que se establece en la misma y en su defecto a lo dispuesto por la Ley de Expropiación vigente.

ART. 12.—La presente Ley es de orden público, prevaleciendo sobre cualquier otra disposición que se le oponga y empezará a regir a partir de su publicación en "La Gaceta", Diario Oficial.

Dado en la ciudad de Managua, a los cinco días del mes de diciembre de mil novecientos ochenta y uno. "Año de la Defensa y la Producción".

JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCIÓN NACIONAL. *Sergio Ramírez Mercado. - Daniel Ortega Saavedra. - Rafael Córdova Rivas.*

Ley de Expropiación de Predios Baldíos en el Casco Urbano del Centro de la Ciudad de Managua

DECRETO No. 903

LA JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCION NACIONAL
DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA

Considerando:

I

Que dentro del Programa del Gobierno de Reconstrucción Nacional, se contempla la reconstrucción de Managua a través de un verdadero plan de desarrollo en base a criterios humanos, en los que prevalece el interés colectivo sobre el interés especulativo que era norma del pasado.

II

Que dado el riesgo sísmico, el desarrollo urbanístico de la zona, amerita atención especial y el control total por parte del Estado a fin de utilizar la infraestructura existente en el casco urbano central de la ciudad de Managua en beneficio de la colectividad y con el menor riesgo posible:

POR TANTO:

en uso de sus facultades,
Decreta: La siguiente:

LEY DE EXPROPIACION DE PREDIOS BALDIOS EN EL CASCO URBANO DEL CENTRO DE LA CIUDAD DE MANAGUA

ART. 1.—Declárase de Utilidad Pública y de Interés Social el Desarrollo del Casco Urbano Central de la ciudad de Managua y por tanto, se decreta por Ministerio de esta Ley, la expropiación de los predios baldíos ubicados dentro de los linderos señalados en el área comprendida entre la 6ª Calle por el Sur; la costa del Lago Xolotlán por el Norte; la 16ª Avenida por el Oriente; y la 12ª Avenida por el Occidente.

ART. 2.—Se consideran predios baldíos, para los efectos de esta Ley, aquellos en que no hubiere ninguna construcción o aquellos donde la construcción que existiere en estado ruinoso o de abandono.

ART. 3.—Se exceptúa de lo dispuesto en el Art. 1 de esta Ley los predios ubicados en las áreas que de acuerdo a los planes de desarrollo elaborados por el MINVAH, estén consideradas como aptas para la edificación de viviendas particulares, siempre y cuando los propietarios cumplan con las disposiciones dictadas sobre la materia o que en el futuro dicte el Estado.

ART. 4.—El Registrador de la Propiedad Inmueble del Departamento de Managua, a solicitud del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, inscribirá a favor del Estado los predios baldíos afectos a la expropiación, que se encuentren dentro del área comprendida en la presente Ley.

ATR. 5.—En compensación por la expropiación a que se refiere el Art. 1 de esta Ley, el Estado reconocerá al propietario del inmueble expropiado:

I) La exoneración de la tercera cuota de la Contribución Patriótica sobre el patrimonio, creada por el Decreto No. 171 publicado en "La Gaceta", Diario Oficial, No. 66 del 24 de noviembre de 1979, en lo referente al inmueble expropiado.

Para los anteriores efectos se deducirá del activo, para efectos del cómputo de la tercera cuota, el valor catastral del inmueble expropiado; y

II) Un equivalente del diez por ciento del valor catastral del inmueble expropiado, el cual se pagará por el Ministerio de Finanzas de la siguiente manera:

A) Mediante crédito compensatorio con otras obligaciones tributarias, a cargo del propietario, exigibles al momento de la expropiación, que se aplicará en el siguiente orden de prelación:

1) Sobre impuestos que pesen sobre el inmueble expropiado;

2) A impuestos sobre otros bienes inmuebles pertenecientes al propietario afectado;

3) A impuestos sobre bienes mobiliarios a cargo del mismo propietario; y

4) Sobre impuestos sobre la renta del mismo propietario.

En cada caso de los enumerados, cuando fuere el caso, el crédito se imputará a las obligaciones fiscales más antiguas.

B) Si después de aplicado el crédito compensatorio con obligaciones tributarias exigibles, quedare algún saldo a favor del propietario, éste se pagará en Bonos del Estado, los cuales tendrán un plazo de 25 (veinticinco) años, y devengarán el interés del 2 (dos) por ciento anual pagadero por anualidades vencidas.

ART. 6.—Cancélanse los gravámenes existentes sobre los inmuebles expropiados en virtud de esta Ley. En caso de gravamen hipotecario que, según el Art. 4º de la vigente Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, goce de preferencia sobre el crédito fiscal que pesa sobre el inmueble expropiado, el acreedor hipotecario se subrogará en el derecho a la indemnización que corresponde al propietario, hasta el monto correspondiente. El Ministerio de Finanzas reglamentará esta disposición.

Dado en la ciudad de Managua, Nicaragua Libre, a los cuatro días del mes de diciembre de mil novecientos ochenta y uno. "Año de la Defensa y la Producción".

JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCION NACIONAL. *Sergio Ramirez Mercado. - Daniel Ortega Saavedra. - Rafael Córdoba Rivas.*

Ley Orgánica de la Corporación Constructora de Viviendas

DECRETO No. 793

LA JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCION NACIONAL
DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA

en uso de sus facultades,
Decreta: La siguiente:

"LEY ORGANICA DE LA CORPORACION CONSTRUCIONA DE VIVIENDAS"

Capítulo I

Disposiciones Generales

ART. 1.—Créase la Corporación Constructora de Viviendas, como un ente descentralizado, adscrito al Ministerio de la Vivienda y Asentamiento Humanos, destinado al diseño urbanístico y arquitectónico, al desarrollo y ejecución de proyectos habitacionales y a otras actividades relacionadas con el ramo de la construcción, que faciliten o agilicen tal desarrollo o ejecución.

Esta Corporación tendrá personalidad jurídica, patrimonio propio y duración indefinida, pudiendo ser designada con la sigla COVIN.

ART. 2.—El domicilio legal de COVIN será la ciudad de Managua, pero podrá establecer oficinas o agencias en cualquier parte de la República.

ART. 3.—El patrimonio de la COVIN; estará constituida por lo siguiente:

- a) Las asignaciones que le haga el Estado;
- b) Los bienes adquiridos en virtud de sus operaciones;
- c) Los bienes adquiridos en virtud de donaciones que le sean otorgados y los demás bienes que adquiera por cualquier otra causa.

ART. 4.—Son atribuciones de COVIN:

- a) Desarrollar proyectos habitacionales dentro de los planes generales del Gobierno y de las políticas del MINVAH;
- b) Constituir asociaciones en participación, sociedades y empresas con la sola participación de COVIN o con terceros dentro del giro en actividades de la Corporación;
- c) Designar la representación que conforme a la Ley le corresponde en los órganos de las sociedades donde COVIN tenga participación;
- d) Adquirir, o arrendar equipos, materiales de construcción y demás bienes que le sean necesarios;

- e) Contratar empréstitos con el Sistema Financiero Nacional o de fuentes externas, de acuerdo a las normas dictadas por el Gobierno Central, otorgando toda clase de garantías sobre los bienes muebles. Los bienes inmuebles podrán ser gravados o enajenados con autorización del MINVAH;
- f) Realizar todos los actos necesarios o conducentes para el cumplimiento de sus objetivos.

Capítulo II

Dirección y Administración

ART. 5.—La Dirección y Administración Superior de la COVIN estará a cargo del Vice Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos, como Director y Representante Legal, debiendo informar de sus gestiones al Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos en la forma que indique el reglamento.

ART. 6.—COVIN también tendrá un Sub-Director nombrado por el Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos, quien colaborará con el Director en la ejecución de las actividades que le sean asignadas por él, y hará las veces de éste en caso de imposibilidad o ausencia temporal, únicamente en lo que se refiera a la gestión de la Corporación.

ART. 7.—COVIN tendrá además un Consejo Asesor integrado por el Director quien lo presidirá, el Sub-Director, los Responsables de las Unidades de apoyo, dos Representantes de los Trabajadores y los Responsables de las Empresas en que tengan participación COVIN que designe el Director. Este Consejo sesionará cuando el Director lo juzgue conveniente.

ART. 8.—COVIN tendrá las siguientes Unidades de apoyo:

- a) Una Auditoría Interna a cargo de un Auditor nombrado por el Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos, quien desempeñará las funciones de Inspector y Fiscalizador de las cuentas de la COVIN. Este Auditor le rendirá informe al Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos y al Director de la Corporación las veces que éstos lo requieran;
- b) Una Unidad de Programación y Control de los Proyectos, a cargo de la Corporación, para su buen desarrollo.

El Director, para el eficiente cumplimiento de los objetivos de la COVIN, podrá organizar sus actividades por medio de los Departamentos, Oficinas o Unidades Administrativas que sean necesarios, las que tendrán las funciones específicas que éste les asigne.

ART. 9.—Son atribuciones y facultades del Director de la COVIN:

- a) La representación judicial y extrajudicial de la Corporación con plenas facultades salvo las limitaciones que establece esta Ley;

Facultades al MINVAH para Trasladar Fondos de la COVIN

Decreto No. 969

LA JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCION NACIONAL
DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA

en uso de sus facultades,

Acuerda:

- b) Coordinar la ejecución de los proyectos habitacionales a cargo de la Corporación;
 - c) Elaborar el presupuesto, la memoria y los estados financieros anuales de la COVIN;
 - d) Otorgar poderes generales y especiales, tanto judiciales como de administración;
 - e) Nombrar el personal administrativo de la Corporación;
 - f) Velar por el cumplimiento de la presente Ley y sus Reglamentos;
 - g) Ejecutar todos los actos y celebrar todos los contratos que expresa o tácitamente estuvieren comprendidos dentro del giro ordinario de las operaciones de la COVIN, inclusive, aquellos que fueren consecuencia necesaria de los mismos.
- Art. 10.—Los excedentes que resulten del desarrollo de las actividades de COVIN, después del cumplimiento de sus obligaciones financieras y de las fiscales que le correspondan como sujeto tributario común, serán asignados por la Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional, de acuerdo con los lineamientos de la política socio-económica y fiscal del Gobierno.

Capítulo III

Dísposiciones Finales

Art. 11.—El Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos queda facultado para reglamentar esta Ley.

Art. 12.—El presente Decreto entrará en vigencia a partir de su publicación en "La Gaceta", Diario Oficial.

Dado en la ciudad de Managua, a los diecinueve días del mes de agosto de mil novecientos ochenta y uno. "Año de la Defensa y la Producción".

JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCIÓN NACIONAL. *Sergio Ramírez Mercado - Daniel Ortega Saavedra. - Rafael Córdova Rivas.*

Art. 1.—Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 3º Inc. a) del Decreto No. 798 Ley Orgánica de la Corporación Constructora de Viviendas (COVIN), se faculta al Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos (MINVAH) para que mediante Acuerdo Ministerial, cumpliendo con las disposiciones administrativas a cargo del Ministerio de Finanzas sobre control de Bienes del Estado, traspara a dicha Corporación aquellos activos que el MINVAH tenía destinado para el cumplimiento de las funciones que por Ministerio de la Ley son propias de la COVIN.

Art. 2.—El Ministro de la Vivienda y Asentamientos Humanos deberá autorizar mediante acuerdo la transferencia de aquellos aportes en efectivo incluidos en el Presupuesto Ordinario del MINVAH para el patrimonio de la COVIN.

Art. 3.—Igualmente el Ministro del MINVAH podrá, mediante Acuerdo Ministerial disponer que la Corporación Constructora de Viviendas (COVIN) asuma las obligaciones contraídas y los Contratos celebrados por el MINVAH por causa de las actividades que pasarán a ser desarrolladas por la COVIN.

Art. 4.—El presente Acuerdo entrará en vigencia desde la publicación en "La Gaceta", Diario Oficial.

Dado en la ciudad de Managua, a los once días del mes de febrero de mil novecientos ochenta y dos. "Año de la Unidad Frente a la Agresión".

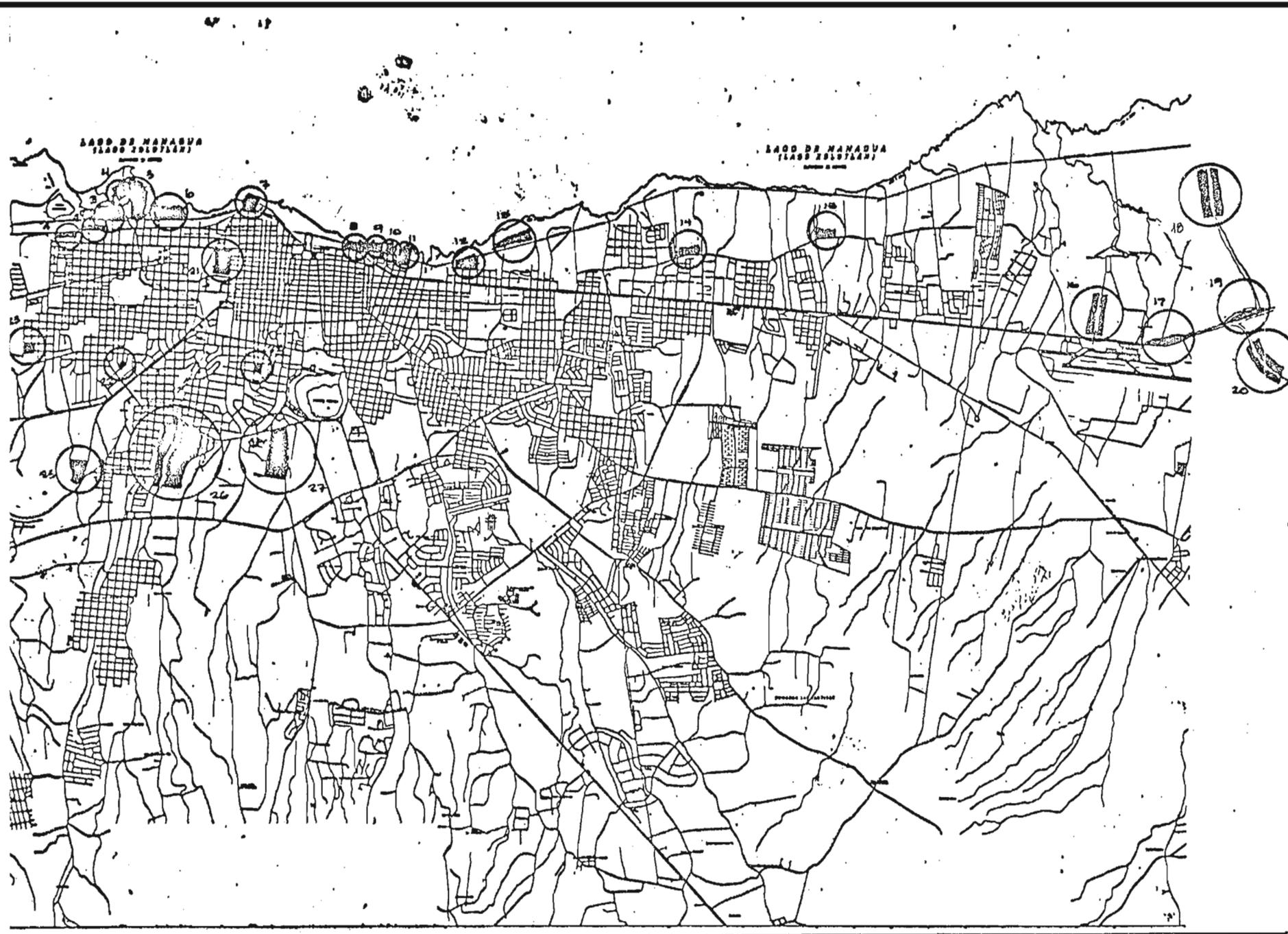
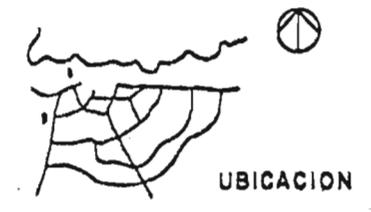
JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCIÓN NACIONAL. *Daniel Ortega Saavedra. - Sergio Ramírez Mercado. - Rafael Córdova Rivas.*

DIRECCION : REFORMA URBANA

SIMBOLOGIA:

- 1 RAFAEL A RIOS
- 2 LA CRUZ
- 3 ALFREDO SILVA
- 4 BAOS DE ACAHUALINGA
- 5 ALDS DE ACAHUALINGA
- 6 FRETTY LOPEZ
- 7 BEATRIZ CASTILLO
- 8 GADPAR GARCIA L.
- 9 J. ENITO ESCOBAR
- 10 CUBA LIBRE
- 11 CARLOS REYNA
- 12 QUINTA NINA
- 13 SA PCO DE LAS TERRES
- 14 EL AHORIZO
- 15 EL GALTE NORTE
- 16 SEBASTIAN SEGURA
- 17 EL ROPEO
- 18 LOS CHAGUITES
- 19 MONTEFRESCO
- 20 SA CRISTOBAL
- 21 JULIO BUITRAGO
- 22 ERGAR LANG
- 23 OEGAR ROELO
- 24 MARTHA QUELAPA
- 25 DANIEL CHAVARRIA
- 26 EL RECREO
- 27 JONATHAN GONZALEZ.

ESCALA :



ASENTAMIENTOS ESPONTANEOS DE MANAGUA.-

Cuadro # 12
MATERIALES DE CONSTRUCCION
BALANCE COMERCIAL

AÑO	miles US\$
1972	2.578
1973	- 6.705
1974	-27.113
1975	-13.745
1976	- 8.664
1977	-11.787
1978	- 5.939
1979	- 3.278
1980	-20.687
1981	-22.375

Fuente: INEC: "Indicadores de la Industria
de la Construcción" Dic. 1982.

Cuadro # 13
MATERIALES DE CONSTRUCCION
IMPORTACIONES

-miles US\$-

	1980		1981		1982	
Mat. Construcción	29,689	3.3%	33,945	3.4%	46,744	6.0%
M.C. Origen Primario	1,694	0.2%	2,055	0.2%	1,816	0.2%
M.C. No Metálicos	1,800	0.2%	1,730	0.2%	13,807	1.8%
M.C. Metálicos	26,195	2.9%	30,160	3.0%	31,121	4.0%
Total Gral. Import.	887,211	100.	999,440	100.	775,547	100.

Fuente: Nicaragua. Boletín Estadístico de Comercio Exterior (1980-1982).
MICE Boletín No.3

Cuadro # 14

ESTIMACION DE ACCIONES EN VIVIENDA
 POR DEPARTAMENTO
 (1979-1982)

DEPARTAMENTO	VIV. NUEVAS	VIV. AUTOCONS.	MEJORAM.	POPI. BENEF.
ECAGO	200	200	50	2,925
GARAGO	150	200	50	2,600
CHINANDEGA	750	850	32	10,608
CHONTALES	200	200	50	2,925
ESTEELI	500	1,050	100	10,725
GRAMADA	300	200	50	3,575
JINOTEGA	50	100	50	1,300
LEON	1,400	930	210	16,510
MADRIZ	50	100	50	1,300
MANAGUA	3,251	7,000	200	67,921
MASAYA	650	800	100	10,075
MATAGALPA	350	200	213	4,922
NUEVA SEGOVIA	50	100	50	1,300
RIVAS	225	125	30	2,470
RIO SAN JUAN	50	100	50	1,300
ZELAYA	1,500	200	50	11,375
TOTAL	9,676	12,355	1,340	151,911

(El costo estimado promedio de cada nueva vivienda es de US \$5,000: en Habilitación de Lotes US\$1,200 por unidad y en Mejoramiento US\$400 por unidad).

Fuente: Elaboración propia en base a Documentos de Trabajo MINVAH (1980-1983).

Otorgamiento de Lotes y Viviendas en los Asentamientos de TASBA-PRI

DECRETO No. 1,079

LA JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCION NACIONAL
DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA

Considerando:

I

Que uno de los propósitos fundamentales de la Revolución Popular Sandinista es dar una respuesta definitiva a las aspiraciones del pueblo de Nicaragua para lograr un mejor nivel de vida,

II

Que para alcanzar ese noble objeto, miles de nicaragüenses ofrecieron sus vidas en una heroica lucha que fue vanguardizada por el Frente Sandinista de Liberación Nacional,

III

Que las comunidades miskitas y sumos de la Costa Atlántica de Nicaragua han sido tradicionalmente los grupos más margina-

dos de nuestro país y que sus necesidades han sido desatendidas sistemáticamente por generaciones,

IV

Que el acceso seguro a la tierra es una aspiración ancestral de estas comunidades en sitio que permitan un adecuado desarrollo productivo y una correcta ubicación de asentamientos humanos,

V

Que el Gobierno Revolucionario cumpliendo el programa de la Revolución Popular Sandinista ha emprendido importantes obras en beneficio de las comunidades miskitas y sumas en tierras nacionales del norte del Departamento de Zelaya.

POR TANTO:

en uso de sus facultades,

Decreta:

Art. 1º.—La Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional otorgará los lotes y viviendas a los integrantes de las comunidades miskitas y sumas que habiten en el asentamiento denominado TASBA-PRI. Los títulos de propiedad se extenderán conforme las disposiciones siguientes.

Art. 2º.—El título será elaborado en papel común y será emitido en triplicado; uno que será entregado al interesado para resguardo de sus derechos; otro que debidamente encuadernado en orden numérico será conservado por la Junta Municipal de Reconstrucción de Rosita, la cual podrá extenderle certificados posteriores de los mismos y el tercero se enviará al Registro Público de la Propiedad Inmueble de la jurisdicción estando el Registrador Público de la Propiedad Inmueble obligado a inscribirlo sin costo alguno para las partes, al que le abrirá un número nuevo a cada título.

Art. 3º.—El número del título será el mismo que el número del lote, según se indique en los planos de urbanización que servirán para identificar la ubicación física de los mismos. Estos planos de urbanización serán considerados documentos legales válidos para este efecto y llevarán la firma del Ministro Director del Instituto Nicaragüense de la Costa Atlántica y del Ministro de la Vivienda y Asentamientos Humanos.

Para efecto de resguardo se custodiará una copia firmada y sellada en cada una de las dos dependencias mencionadas y otra en la oficina de la Junta Municipal de Reconstrucción de Rosita.

Art. 4º.—Los lotes, viviendas y los títulos respectivos serán entregados gratuitamente.

ART. 5º.—Los derechos por los títulos que confiere esta Ley no son embargables ni gravables, sólo podrán ser transferidos a los herederos legítimos en caso de muerte.

ART. 6º.—Los títulos a que se refiere el Art. 1º, deberán contener los siguientes datos:

- a) Lugar y fecha;
- b) Nombre y dos apellidos del o de los adquirentes;
- c) Nombre del asentamiento y número del lote según los planes de urbanización a que se refiere el artículo segundo;
- d) Relación de que se otorga el dominio a favor del o de los adquirentes;
- e) Firma impresa de los miembros de la Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional, y
- f) Sello de la Secretaría General de la Junta de Gobierno.

ART. 7º.—El adquirente que en virtud de la presente Ley reciba un título de dominio en uno de los Asentamientos de Proyecto TASBA-PRI, estará obligado a cumplir con las responsabilidades comunitarias que le correspondan como miembro de su respectiva comunidad, de acuerdo con los procedimientos y mecanismos que establezca el Gobierno de Reconstrucción Nacional. El presente Decreto entrará en vigencia a partir de su publicación en "La Gaceta", Diario Oficial.

Dado en la ciudad de Managua, a los veinte días del mes de julio de mil novecientos ochenta y dos. "Año de la Unidad Frente a la Agresión".

JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCIÓN NACIONAL. *Sergio Ramírez Mercado. - Daniel Ortega Saavedra. - Rafael Córdova Rivas.*

B I B L I O G R A F I A

- Arce, Bayardo. "El Papel de las Fuerzas Motrices Antes y Después del Triunfo". En: Conferencia ante el profesorado de la Universidad Centroamericana. Publicaciones del FSLN. Managua, 1981.
- Asociación Nacional de Ciencias Sociales (ANACS). "Estado y Clases Sociales". Memorias II Congreso ANACS. Managua, 1982.
- Acosta, Maruja. "Notas Sobre la Problemática de la Reforma Urbana en Nicaragua". Mimeo. Managua, 1981.
- "Investigación del Mercado Inmobiliario: Hipótesis Generales para el Período 1960-1979". Mimeo. Managua, 1982.
- "Hipótesis sobre la Redefinición de los Parámetros del Mercado Inmobiliario en el Proceso de Transición". Mimeo. Managua, 1982.
- Banco Central de Nicaragua. Censo Nacional. Managua, 1973.
- Indicadores Económicos. Informe Anual. Managua, 1974.
- Indicadores Económicos. Informe Anual. Managua, 1979.
- Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE). "Anuario Estadístico. Veinticuatro Años de Operaciones (1961-1985)". División de Planificación. s.p.
- Banco Mundial. "Urbanización. Documento de Trabajo Sobre el Sector": "Proyecto de Lotes y Servicios"; "Reforma de la Tenencia de la Tierra"; "Fijación de Precios de Servicios Públicos Urbanos". Publicaciones del Banco Mundial. Washington.
- Barahona, M. "Crecimiento Histórico de Managua". MINVAH, Mimeo. Managua, s.f.
- Barkin, D. "Cuba: Evolución de la Relación entre Campo y Ciudad". Seminario sobre la Cuestión Regional en América Latina. El Colegio de México. México, 1978.
- Bettelheim, Ch. "Cálculo Económico y Formas de Propiedad". Siglo XXI. México, 1972.
- "Planeación y Crecimiento Acelerado". Siglo XXI. México, 1965.
- Bustamante M., R. "Algunos Aspectos del Problema de la Vivienda en Nicaragua". Tesis de Licenciatura en Economía. UNAM. México, 1965.

- Castañeda, J. "Nicaragua. Contradicciones en la Revolución".
Tiempo Extra Editores. México, 1980.
- Castells, M. "La Cuestión Urbana". Siglo XXI. México, 1975.
- "Crisis Urbana y Cambio Social". Siglo XXI. Madrid, 1981.
- Cypriany, F. y Noriega, C. "Experiencia de los Asentamientos
en Zelaya Norte". MINVAH, Mimeo. Managua, 1986.
- Comisión Económica Para América Latina (CEPAL). "Nicaragua:
Repercusiones Económicas de los Acontecimientos Polí-
ticos Recientes". E/CEPAL/R.1091/Rev.1.
- Informe Económico de Nicaragua. México, 1973.
- Informe Económico de Nicaragua. CEPAL/MEX/1042/R.1 , 1980.
- Informe Económico de Nicaragua. CEPAL/L.268/Add. 20, 1981.
- Informe Económico de Nicaragua. CEPAL/L.286/Add. 4, 1982.
- Seminario de Tecnologías Apropriadas para los Asentamien-
tos Humanos. Managua 3-15/noviembre/1980.
- CIILA. "Antecedentes, Génesis y Desarrollo de la Dictadura
Militar Somocista". Mimeo. Costa Rica, s.f.
- Conroy, M. "External Dependence, External Assistance and Economic
Agression Against Nicaragua". En: Latin American Perspectives.
Vol. 12 No.2. 1985.
- COPEVI "Dinámica Habitacional § 15". México, agosto 1980.
- "Las Políticas de Vivienda del Estado Mexicano". México 1978.
- COVIN. "Informe 1981". MINVAH, Mimeo. Managua, 1982.
- Coraggio, J.L. "Posibilidades de una Planificación Territorial
para la Transición en América Latina". El Colegio de México,
Mimeo. México, 1980.
- "Los Empresarios en su Prueba de Fuego". En: Barricada.
Managua, 17/2/82.
- y Pucciarelli, A. "Bases Conceptuales y Metodológicas para
la Elaboración de Diagnósticos para un Programa de Desa-
rrollo Urbano-Rural Integrado". Segundo Seminario de La
Cuestión Regional en América Latina. El Colegio de México,
Mimeo. México, 1979.
- CSUCA. "Estructura Demográfica y Migraciones Internas en Cen-
troamérica". Ed. EDUCA. Costa Rica, 1978.

- CSUCA. "Avance de Investigación: "Desarrollo Económico, Proceso de Urbanización y Funciones Metropolitanas en Centroamérica" En: Estudios Sociales Centroamericanos. Sept-Dic. 1976.
- Diario Barricada. "Lunes Socioeconómico No. 11". 18/julio/1983.
- Engels, F. "Contribución al Problema de la Vivienda". Ed. Progreso. Moscú. 1975.
- Ezcurra, A.M. "Agresión Ideológica contra la Revolución Sandinista". Ed. Nuevomar. México, 1983.
- Fagen, Deere, Coraggio, ed. "Transition And Development. Problems of Third World Socialism". Monthly Review Press, New York, 1986.
- Frente Sandinista de Liberación Nacional. "Programa Político" Publicaciones del CNSLPM. spi.
- Fondo Internacional de Reconstrucción (FIR). "Cooperación Internacional: el Complemento de nuestro Esfuerzo para Reconstruir Nicaragua". Publicación del FIR. Managua, 1981.
- Garza, G. y Schteingart, M. "La Acción Habitacional del Estado en México". El Colegio de México. México 1978.
- Gilly, A. "La Nueva Nicaragua". Ed. Nueva Imagen. México, 1980.
- "Sacerdotes y Burócratas". Ed. ERA. CP 77. México, 1980.
- Gobierno de Nicaragua. "La Derrota de la Contrarrevolución". Mimeo. Managua, 1986.
- Hardoy, J. y Moreno, O. "Primeros Pasos de la Reforma Urbana en América Latina". En: Imperialismo y Urbanización en América Latina. Ed. Gustavo Gilly S.A. Barcelona, 1973.
- Herrera Z, R. "Nicaragua, el Desarrollo Capitalista Dependiente y la Crisis de la Dominación Burguesa: 1950-1980". En: Foro Internacional 80. El Colegio de México. Vol. XX. Abril-junio 1980. No.14. México.
- Instituto Nicaragüense de Estadísticas y Censos. "Anuario Estadístico de Nicaragua". Managua 1980.
 "Indicadores de la Industria de la Construcción". Managua, Diciembre 1981.
 "Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples". Managua 1981.
 "Encuesta Industrial Anual". Managua, 1982.
- Jenkins, J. "La Mosquitia Nicaragüense: Articulación de una Formación Precapitalista". En: Estudios Sociales Centroamericanos. Enero-Abril 1980. Costa Rica.

Jenkins, J. "El Desafío Indígena en Nicaragua: El Caso de los Miskitos". Ed. Katún. México, 1986.

Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional. "Primera Proclama. de Gobierno de Reconstrucción Nacional". Nicaragua, 1979.
 "Informe presentado por Cmdte. D. Ortega S." 4/mayo/1981.
 -- "Decreto sobre Derechos y Garantías de los Nicaragüenses" Nicaragua. 21/agosto/1979.

La Gaceta. Diario Oficial. Decretos Nos: 923, 1 017, 1 117, 216,860, 740, 904, 909, 377, 462, 494, 504, 238, 353, 361, 895, 903, 793, 969, 1 079.

Lojkin, J. "El Marxismo, el Estado y la Cuestión Urbana". Siglo XXI. México, 1977.

López, Núñez, et. al. "La Caída del Somocismo y la Lucha Sandinista en Nicaragua". Ed. EDUCA. Costa Rica, 1979.

Ministerio de Hacienda y Crédito Público. "Informe de la Coope ración Internacional a la República de Nicaragua". Managua, 1973.

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. "Seminario sobre Políticas, Funciones y Alcances del Ministerio". Mimeo. Managua, abril 1980.

-- "Seminario sobre Políticas y Funciones. Grupo Vivienda. CAVEIS/SELA. Managua, 1980.

-- "Lineamientos y Políticas". Mimeo. Managua, 1980.

-- /PNUD/HABITAT. "Seminario sobre el Tratamiento de la Mar ginalidad dentro de las Transformaciones Estructurales". Mimeo. Managua 3-5 diciembre 1980.

-- "Propuesta para el Control de las Invasiones de Tierras" Documento de trabajo de Reforma Urbana. Managua, mayo 1981.

-- "Reseña de los Programas de Construcción de Vivienda 1957-1978". Mimeo, Managua. 1979.

-- "Programa de Vivienda 1982-1983". Documento de Trabajo, Managua, diciembre 1981.

-- "Evaluación Financiera de los Programas en Ejecución y Nuevos Recursos". Mimeo. Managua, 1980.

-- /Oficina Nacional de Repartos Intervenidos. "Informe 1980". Mimeo, Managua, 1981.

Ministerio de Planificación. "Plan de Reactivación Económica en Beneficio del Pueblo". Managua 1980.

- Ministerio de Planificación. "Programa Económico de Austeri-
dad y Eficiencia 1981". Managua, 1981.
- Ministerio de Comercio Exterior. "Boletín Estadístico de
Comercio Exterior (1980-1982)". No. 3. Managua, 1982.
- Maier, E. "Nicaragua, La Mujer en la Revolución". Fondo de
Cultura Popular. México, 1980.
- Malt, G.F. "Políticas y Organización de Producción, Mejora-
miento y Administración de Viviendas en la Nueva Nica-
ragua". Tesis de licenciatura, Universidad de Oslo,
Noruega, 1982.
- Martín, J.L. "Las Tomas de Tierras en Managua". MINVAH,
Mimeo. Managua, octubre 1981.
- Mayorga, Salvador. Ponencia "Marco Estratégico de la Refor-
ma Agraria". En: Seminario sobre Reforma Agraria. Managua,
abril 1982.
- Muro Rodríguez, M. et.al. "Nicaragua y la Revolución Sandi-
nista". Ediciones Políticas. Ed. Ciencias Sociales.
Cuba, 1984.
- Negrón, M. "El Problema de la Vivienda en Venezuela y sus
Exigencias en cuanto a la Formación de Arquitectos" En:
Espacio Y Forma # 21. Mayo/1981. Fac. Arquitectura y
Urbanismo. U.C. Venezuela.
- Ortega, Saavedra, D. "Informe de la Junta de Gobierno al Con-
sejo de Estado". Publicaciones de la JERN. Managua,
4 de Mayo de 1981.
- Pradilla, E. "Notas sobre el Problema de la Vivienda" En:
Arquitectura Autogobierno No.7. Julio-agosto 1977.
UNAM, México.
- et. al. "Ensayos sobre el Problema de la Vivienda en Amé-
rica Latina". Colección Ensayos. UAM-X. México, 1982.
- Preteceille, E. "Necesidades Sociales y Socialización del
Consumo". Mimeo. spi.
- Ramírez, L. "Informe sobre Planificación Urbano-Regional".
AID. Managua, 1977.
- Ramírez, S. "El Alba de Oro". Siglo XXI, México, 1985.
- Revista Patria Libre. Nos. 2 y 3, febrero-marzo 1980. Nicaragua.
- Revista del Pensamiento Centroamericano. "Informe sobre la
Situación de los Derechos Humanos de Nicaragua". Nos. 170
y 171, enero-junio 1981. Nicaragua, 1981.

- Ruiz, H. "Exposición sobre el Papel Político del Area Propiedad del Pueblo en la Nueva Economía Sandinista". Publicaciones de la CST. Managua, 1981.
- SELA. Consejo Latinoamericano del Sistema Económico Latinoamericano. Informe 1979.
- Segre, R. "Las Estructuras Ambientales en América Latina". Siglo XXI. México, 1979.
- Sjenovich, H. "Seminario sobre la Cuestión Regional en América Latina". El Colegio de México, México. México, 1979.
- Singer, Paul. "Economía Política de la Urbanización". Siglo XXI, México, 1977.
- Statistical Abstract of Latin America. Vol., 20. Cap. 9. "Construction, Housing and Utilities". UCLA. S.U. 1980.
- Teffel, R.A. "El Infierno de los Pobres". Managua 1973.
- Topalov, Ch. "Capital eto Propriété Fonciere". Maspero. Paris, 1976.
- "La Urbanización Capitalista". Edicol. México. 1977.
- Vilas, D.M. "Perfiles de la Revolución Sandinista". Casa de las Américas. Cuba, 1984.
- Wheelock, Jaime. "Imperialismo y Dictadura". Siglo XXI. México, 1986.
- "Año 1 de la Revolución Nicaragüense" en: Cuadernos Políticos No. 25. Julio-Septiembre de 1980. Ed. Era México.
- World Bank. "Urban Land Policy Issues and Opportunities". Vol. 2. World Bank, Washington, 1978.
- Zamora, F. "La Herencia de Somoza". En: El Día. 18/febrero/1981.