

# Política de Vivienda en Nicaragua\* +

Miguel Ernesto Vigil\*\*

Mi propósito ha sido decir siempre la verdad, ahora más que nunca estoy obligado a manifestarla a ustedes, porque ahí hay testigos que pueden poner en evidencia si lo que digo es cierto o no.

Vamos a hablar sobre las políticas de vivienda en Nicaragua. Dividiremos el tema en cuatro partes:

1. Las políticas del Gobierno Revolucionario de Nicaragua.
2. Las políticas sobre la tierra urbana.
3. Las políticas sobre desarrollo urbano.
4. Las políticas de financiamiento para la vivienda.

En cuanto al tema de la vivienda, vamos a tratar de poner en los cuadros

o temas, sólo los elementos de las principales políticas. Habrá un período de preguntas en el cual contestaré con gusto cualquier inquietud o consulta que tengan.

## Las políticas sobre la tierra urbana

Nosotros, en Nicaragua, creemos que la tierra es un recurso que la providencia ha puesto al servicio de todos los nicaraguenses, como el aire, o el agua. Estos recursos no se pueden considerar, de manera absoluta, dentro del patrimonio individual de una persona.

La tierra está sujeta a las necesidades de todos los nicaragüenses; esto es igualmente cierto. La utilizamos tanto para uso productivo, agropecuario, agrícola, como para brindar morada al hombre, para que éste tenga un techo. Esto hace que nuestra política, en materia de tierra, sea una afectación global para fines de interés de la comunidad.

Esta es la primera gran política económica que considera toda la tierra

\* Conferencia dictada en el ICAP el 7 de julio de 1985.

+ No todo lo que se escuchó en la grabadora fue inteligible, pero se hizo un esfuerzo para transcribir fielmente la exposición. Pedimos disculpas si algo se perdió, pero creemos que lo fundamental quedó registrado. La Conferencia no fue revisada por el Señor Ministro, pero éste dió su consentimiento verbal para que fuera publicada. Por considerar el tema de interés global, lo ofrecemos a nuestros lectores.

\*\* Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos de Nicaragua.

urbana, que afecta a estos fines y como se materializa. Para poder ser utilizada en un proyecto de interés comunal, tiene que pasar de la propiedad de uno, a la propiedad de otro. Los mecanismos que se han establecido facilitan enormemente esa disponibilidad. La Ley de Protección de Tierras Urbanas Repartidas es el marco legal dentro del cual nosotros trabajamos. Dicha ley fue aprobada por la Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional a fines de 1980. Esta ley no sustituye a la antigua Ley de Expropiación que aún rige en la República de Nicaragua, sino la complementa en ciertos aspectos fundamentales. Por medio de esa ley, el Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos tiene la facultad de hacer dos cosas:

Enviar una notificación o una simple carta a cualquier propietario. Esta carta puede ser el único documento que se requiera para que una agencia del Estado realice en esa tierra toda clase de estudios, para determinar las posibilidades que existen de que esa propiedad sea utilizada para un proyecto, que bien podría ser una fábrica, una escuela, un hospital, o un proyecto de vivienda. Con esa notificación el funcionario la somete a estudios topográficos, geológicos, y de otros tipos, para determinar si la tierra es apta para la finalidad.

En caso de que el propietario se oponga, el documento antes mencionado otorga a la fuerza pública (la policía) la facultad de intervenir para que los estudios necesarios sean realizados. Este es el primer paso.

El segundo paso sería que el Ministro de Vivienda y Asentamientos

Humanos, por acuerdo ministerial, pueda declarar la expropiación de esa tierra para un determinado proyecto de interés público. Una vez dado a conocer el acuerdo en la Gaceta, la instancia correspondiente puede tomar posesión de la tierra para dar inicio a la ejecución de las obras necesarias.

El antiguo propietario en su derecho tendría que llegar a un arreglo bilateral, de común acuerdo, para luego hacer la compensación, o para defender sus intereses en el juicio de expropiación. Hasta ahora no hemos atendido ningún juicio en ese sentido. En la mayoría de los casos, hemos llamado a un arreglo en el trámite de avenimiento, y los restantes casos en que la tierra fue utilizada, se logró la finalidad que se perseguía. Nosotros mismos hemos estado renuentes a iniciar el juicio de expropiación. Para solventar en algo a los propietarios, hemos llegado a un acuerdo extraoficial con el Ministro de Finanzas, enviando una carta a la Dirección General de Ingresos, en la que dice que se desvirtúa el acuerdo tal, que afectó a determinada tierra, y que no le sigan cobrando impuestos sobre el patrimonio al propietario.

En la práctica, según los últimos estimados, hemos publicado cerca de 400 acuerdos ministeriales de utilidad pública que han permitido al Estado Revolucionario, realizar una cantidad grande de operaciones de interés para la comunidad.

Aproximadamente la mitad de estos acuerdos ha permitido realizar proyectos de vivienda. Con la otra mitad se llevaron a cabo proyectos de otras de-

pendencias del Estado, incluyendo empresas del área propiedad del pueblo, talleres, instalaciones fabriles, y cosas por el estilo. Sobre la política, reitero que hay una afectación global; jamás se ha presentado un recurso de amparo en contra de una resolución ministerial de declaración de utilidad pública y afectación, en virtud de esta ley.

La legislación es tan clara y tan contundente, que un recurso de amparo sería una pérdida de tiempo. La ley también contempla una manera de compensar a los propietarios si se va a juicio de expropiación.

Dice la ley que si se va a juicio de expropiación, la compensación sólo puede ser pagada en bonos del Estado a 25 años de plazo con un 2% de interés anual. El Ministerio de Finanzas ya emitió la reglamentación de estos bonos, pero hasta ahora no se le ha pagado a nadie en esa forma. Hemos llegado a arreglos donde se ha liquidado en efectivo, parcialmente en bonos y en compensación de deudas con el sistema financiero y también hemos llegado a otro tipo de ajustes. Efectivamente, se han aceptado algunos arreglos de esa naturaleza. Nosotros también creemos que los nicaragüenses, por igual, tienen derecho a apoderarse de esa tierra, y esto nos hace pasar al segundo tema que es el desarrollo urbano, porque ustedes saben que el elemento con que se trabaja en este desarrollo urbano es la tierra. Los planes reguladores son el instrumento. En nuestro país, este sistema también es puesto en vigor en las ciudades por medio de un acuerdo del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

## Las políticas de desarrollo urbano

En la ciudad de Managua se emitió un plan regulador en el año 1983 que vino a sustituir el de 1968. Anterior a éste estaba el acuerdo de Managua de 1954. El plan regulador de 1983 se caracterizó por establecer normas más racionales con respecto al uso de la tierra para fines de vivienda.

Tradicionalmente se establecieron los tamaños de los lotes con el objeto de defender determinados valores, considerados tan importantes que era el Estado el encargado de protegerlos. Tales eran el ornato de la ciudad, lo agradable del vecindario, o la defensa de los intereses de alguien que había construido una vivienda muy costosa, y que no quería que se depreciara por tener un vecindario que no fuera del mismo nivel. Esto era, probablemente, una copia de legislaciones de países más desarrollados, en especial de los Estados Unidos.

Actualmente, el plan regulador contempla mínimos y máximos. En el plan regulador de 1968, que la Revolución derogó en la ciudad de Managua, se habían establecido ocho zonas diferentes para vivienda, aparte de las demás zonas normales de industria ligera, industria pesada, comercio, área de la capital nacional, áreas verdes, zonas de reserva, etc. Esas ocho gratas zonas que tenían diferentes nombres, se confundían un poco, pero tenían el propósito de encubrir una distribución de la población según el nivel económico, por ejemplo: Zona

Residencial de Jardines, Zona Residencial de Parques, Zona Residencial de Vecindad. Todas tenían un nombre y había diversos mínimos establecidos. En una de las zonas de más nivel, por ejemplo, el lote de la vivienda, no podía ser de menos de 2.500 varas cuadradas, un cuarto de manzana, aproximadamente 2.000 metros cuadrados. Esta era una situación que prácticamente significaba que quien construyera en ese terreno tenía que hacer una residencia muy grande, y estos solamente lo podría hacer una persona con determinados ingresos. Así por ejemplo, se venían disminuyendo los tamaños mínimos hasta llegar a las zonas menores que contemplaba el Plan Regulador, en donde se establecieron los mínimos de 300 o 400 metros cuadrados. Se llegó a una estratificación tal, que por la urbanización donde vivía una persona se podía inferir cual era su ingreso, su estatus económico en el país. No era igual residir en Las Colonias, Residencial Los Robles, Altamira. Altamira tenía varios niveles: Bosques de Altamira, Altamira de Este, Planes de Altamira. Cada zona evidenciaba el estatus económico y, por consiguiente, también el estatus social.

En el Plan Regulador de 1983, se dividió todo lo que era el área considerada apta para vivienda en dos zonas: una región que nosotros llamamos de densidad alta, que se circunscribe al área del centro del casco urbano de Managua, que fue destruido por el terremoto de 1972, y el resto que se llama densidad media. Se estableció un tamaño máximo de lote, que no

puede exceder, no recuerdo en este momento la cifra exacta, los 300 o 400 metros cuadrados. Nosotros enfrentábamos una situación muy especial, la ciudad de Managua es una ciudad muy dispersa, que tiene un perímetro parecido a la de la ciudad de Medellín, con aproximadamente entre dos y medio a tres millones de habitantes. Managua tiene entre 800 ó 900 mil ahora, y nuestro interés era densificarla. Esa compactación tenía como objetivo el uso más racional de los servicios públicos ya existentes: las redes principales de energía eléctrica, de agua potable, de alcantarillado sanitario, el transporte colectivo, los servicios de educación, de salud, etc. Al establecer un máximo, estábamos permitiendo la subdivisión de lotes para poder acomodar más familias en el mismo espacio, y luego nos estábamos dando permiso para utilizar zonas con una alta dotación de servicios públicos para reubicaciones poblacionales, no sólo en Managua, sino en todas las demás ciudades de Nicaragua. Esto nos llevó dentro del marco legal establecido, a trasladar poblaciones de sitios insalubres hacia zonas, donde pudieran estar en mejores condiciones, aún cuando la vivienda misma no se mejorara.

En cuanto al desarrollo urbano, nosotros pretendemos lograr dos objetivos: uno es el de sacar a todos los habitantes de la ciudad con el mismo arancel (tarifa oficial de derechos), independientemente de su estatus económico y social y el otro, es utilizar, dentro de lo posible, las inversiones públicas en servicios básicos como lo

que he mencionado: luz, agua, alcantarillado, transporte, vías de comunicación, etc. Las grandes políticas en desarrollo urbano fueron esas. Hay ciertas cosas que se deben mencionar, aunque sean secundarias, ya que para nosotros son también importantes. Por ejemplo, el caso de Granada y León, ciudades que siguen en jerarquía a la ciudad de Managua, donde es importante la preservación de ciertos sectores que tienen una arquitectura colonial que es un patrimonio heredado y que hay que salvaguardar, especialmente en la Ciudad de León que fue la capital colonial de Nicaragua. Es necesario proteger éstas áreas para futuras generaciones, y para que no se pierda el patrimonio histórico y cultural de nuestro país, aún cuando esto exija limitaciones en la libertad de las personas para utilizar su propiedad como lo crean conveniente. Esto no es nada extraño, es común en otras ciudades que tienen también un patrimonio que preservar, pero esto en Nicaragua era novedoso. Con la Revolución estos elementos del patrimonio cultural de nuestro país se llegaron a considerar valiosos.

### **Las políticas sobre el financiamiento de la vivienda**

En el campo del planteamiento de la vivienda, que es donde yo quiero detenerme un poco más, las principales políticas son las siguientes: nosotros

creemos que así como en los estados modernos el sector público tiene la responsabilidad de atender la salud y la educación de los habitantes, vemos igualmente la obligación del sector público, de atender problemas de alojamiento, de techo, de vivienda. Sabemos que eso es muy difícil de lograr en estos países a corto, mediano y aún a largo plazo, pero eso no hace menos real la obligación que tiene el Estado de afrontar este problema. Consideramos que no es equitativo dejar la solución del problema habitacional estrictamente a las leyes de la oferta y la demanda y a las posibilidades económicas de cada persona.

Así como a mediados del siglo pasado, cambió el hecho de que los Estados no se consideraban obligados a atender el problema de la salud de sus habitantes, y lo dejaban a instituciones benéficas, a obras de familia, a congregaciones religiosas destinadas a la caridad y cosas por el estilo, ahora nosotros tenemos la convicción de que también es obsoleto pensar que el problema del techo tiene que ser resuelto individualmente. El Estado tiene una obligación. Esto nos lleva a la conclusión de que los recursos para atender el problema habitacional tienen que salir del mismo lugar de donde salen los recursos para atender el problema educativo, el problema de salud, es decir, del presupuesto del Estado. Para mí esto es absolutamente lógico, no sé como puede ser de otra manera. Nosotros estamos en divergencia con el punto de vista de muchos estimables colegas de diversos países de Centroamérica, que creen que las fuerzas del mercado y los sectores

económicos independientes, deben atender el problema de la vivienda, y que es incorrecto que el Estado presupuestariamente se introduzca dentro de este campo. Precisamente estamos atendiendo aquí a la decimosegunda Conferencia Centroamericana Permanente de Vivienda y Desarrollo Urbano, y esta mañana escuché a varios expositores decir que el paternalismo del Estado al subsidiar la vivienda era contraproducente, porque nadie aprecia lo que le cuesta y que si se le daba vivienda a un valor menor del que realmente tenía, no la iban a cuidar, etc. Nuestra experiencia es todo lo contrario. Hay que aclarar y explicar que no creemos que el Estado esté en capacidad, ni que sea correcto de dotar a las familias de una vivienda o una solución habitacional sin ningún costo, es un servicio que el Estado da pero de una naturaleza tan especial, que significa que la persona que lo recibe tiene que asumir una obligación y contribuir al Estado con una contraprestación.

Por otro lado, no es posible dar en este campo una solución igual para todo el mundo; desafortunadamente todavía tiene que haber diferencias. En Nicaragua tenemos cuatro tipos de soluciones, cada una con un tipo diferente de contraprestación. Tenemos soluciones para los sectores de menor ingreso, que son programas conocidos en otros países, como lotes y servicios. Nosotros los llamamos "urbanizaciones progresivas" y consisten en la dotación de piedras y algunos servicios básicos mínimos. En este programa no hay una contraprestación

económica, aunque si de otra naturaleza, como por ejemplo, el ad-judicatario se compromete a no negociar con esa propiedad, estará fuera del mercado, no puede venderla, si lo hace tiene que devolverla al Estado. Además, adquiere el compromiso de habitar en ella, de ocuparla, y debe contribuir de alguna forma al desarrollo de la comunidad, de las áreas verdes y de otros servicios que la comunidad misma tiene que irse agenciando. El siguiente plan es el de ciertas soluciones habitacionales de costo menor que nosotros llamamos modo básico. Son una especie de segundo piso sobre estos programas y tienen una contraprestación económica. Nicaragua cobra ahora, independiente de lo que nos cueste a nosotros, 120 córdobas al mes por 240 meses. El tercer plan son unas viviendas muy conocidas en América Central, que son las que más se han construido en Nicaragua o en Costa Rica por las Agencias Gubernamentales, y son las llamadas "viviendas de interés social". Son viviendas de aproximadamente 40 metros cuadrados. En este momento nosotros estamos estableciendo como contraprestación por estas viviendas, una suma aproximada de 600 córdobas por 240 meses.

En el último nivel tenemos la "vivienda para nivel técnico". En este campo hemos dado pocas respuestas en nuestro país, en seis años no hemos hecho más de quinientas o seiscientas casas y la contraprestación ha sido aproximadamente, de 2.000 córdobas mensuales por 100 a 240 meses. Todo esto está determinado por las escalas

de salarios que están intinerantes desde el año pasado. En el año 1985 hubo ajustes dramáticos en las escalas salariales que nos van a obligar a hacer una revisión en 1986, porque ya las contraprestaciones son poco realistas; las hemos conservado hasta ahora porque no sabemos cual va hacer, a fin de cuentas el impacto que van a tener todos los cambios económicos que se están dando en nuestro país, desde el punto de vista de precios y salarios.

Volviendo al tema del financiamiento de las soluciones habitacionales, creemos que un servicio tiene una contraprestación; pasa con este dinero que nosotros recuperamos, que debemos recobrar como ya dijimos, que los fondos para la construcción de vivienda, salen del presupuesto de la República, esta recuperación tiene que ir forzosamente al Ministerio de Finanzas. Nosotros trabajamos con el nombre de Banco de la Vivienda de Nicaragua. Una persona jurídica, el Banco de la Vivienda de Nicaragua, físicamente no tiene un lugar donde pueda operar, ni siquiera cuenta corriente en el Banco. Los funcionarios del Ministerio de Finanzas traspasaron ese cheque a su Ministerio. Nuestras cajas colectan el dinero y lo depositamos en la cuenta No. 1 del Gobierno Central, lo cual no quiere decir que no tengamos la obligación de asegurarnos la recuperación, estamos haciendo un gran esfuerzo por mejorar nuestros procedimientos de administración de inmuebles, que influyen en la recuperación de estas contraprestaciones y nuestra meta es llegar a tener unos métodos eficientes de recaudación.

Quiero compartir con ustedes algunas ideas. En la actualidad, estas contraprestaciones están bajo la figura de un precio, bajo un interés. Se dice que se vende la casa, por la suma de equis cantidad de dinero. Se dá la promesa de venta. El que la adquiere promete limpiarla y pagarla por medio de cuotas con cierto tipo de interés. Las obligaciones financieras que adquiere una persona que contrata con nosotros uno de estos tipos son dos: por un lado, está devolver con esta contraprestación la conducción misma de la casa, pero también tienen otra, el seguro de estos inmuebles, ya que ellos adquieren la obligación de pagarnos el monto de la prima del seguro. La cláusula que los compromete a pagar esta prima estipula que ese seguro es variable, oscilará en relación al costo de reposición del inmueble. La prima que cobra la compañía de seguros nos está obligando a reponer ese inmueble. Por ejemplo, en caso de que el inmueble se quemara, nosotros lo volveríamos a hacer, tal como el original. Aquí hay dos maneras de ver el seguro, que tiene aspectos peculiares y hay políticas de por medio. Por qué exigimos el pago de este seguro? No lo hacemos para defender nuestra inversión, si éste fuera el caso, el seguro sería por el monto de la deuda que la persana tiene con el banco.

Si se incendió la casa, se cobró el seguro, se canceló la deuda y ésta generó su liquidación. Exigimos el seguro, porque nos interesa mantener el por qué habitacional del país. Por consiguiente tenemos que asegurar ciertas viviendas por el costo de reposición; si una casa se quema,

nuestro interés es que se vuelva a construir tal y como había sido originalmente. Desafortunadamente, las familias pierden las mejoras que han hecho, porque no podemos asegurarlas. En la práctica sería imposible poder hacer eso, porque habría que determinar que medidas hay para los avalúos, los tipos de la construcción original y de los planos auténticos.

Entonces, los que nos contratan ya están viviendo por una obligación pecuniaria variable, porque en la medida que los costos de reposición se incrementen, en esa medida se aumentan los seguros.

Hay una colonia en Nicaragua, la Centroamérica, de nivel medio, que fue construida hace aproximadamente 17 años. Los costos o las cuotas niveladas que pagan ahí las familias, son aproximadamente de 225 córdobas, algo verdaderamente ridículo. El año próximo, que se va a realizar un reavalúo general de los seguros, esta gente va a tener que pagar cerca de 800 córdobas, de modo que esa cuota va a ser cuatro veces la que pagan hoy de amortización. Esto nos ha hecho pensar que sería razonable que la contraprestación no fuera mediante la estipulación de un precio de venta y de un interés, sino que fuera un porcentaje del fondo de reposición, pagadero siempre en un determinado plazo, 20 años, 240 cuotas, al cabo del cual se adquiere la propiedad del inmueble. Así el precio de venta variable sería más equitativo, porque si bien es cierto que el Estado tiene la obligación de atender las necesidades habitacionales de una familia, en comparación a los que no han sido atendidos todavía, los que ya han sido escuchados forman un grupo

privilegiado. En un país pobre como el nuestro, con un enorme déficit habitacional, una persona que esté incluida en uno de estos programas es privilegiado en comparación con aquella que todavía no ha sido atendida y de alguna forma tiene que ser solidaria con los que no han sido escuchados contribuyendo por la vía de que estamos hablando del presupuesto de la República al financiamiento de la vivienda.

Hay que aceptar el hecho de que se va a dar una inflación, lo que llevará a un cambio en los precios; es decir, el costo de reposición tiene que ser ajustado de tiempo en tiempo, y entonces la contraprestación podría o debería de ser, en vez de una cuota fija, un porcentaje del fondo de reposición, digamos un 1/2 % mensual, del costo de prima.

Los financistas, los contadores en general, van a decir que estamos locos, que pensamos cosas absurdas; pero si lo vemos desde el punto de vista del Estado, que tiene que atender un problema, que presta un servicio *sui generis* a la población, porque se recupera en parte, si lo vemos no como el pago de un precio, porque nosotros no estamos en el negocio de bienes raíces, sino que atendemos una necesidad social, entonces podríamos aceptar como válido que esta prestación no fuera de la naturaleza del pago de un precio, sino una especie de impuesto que esta persona paga por el privilegio de tener acceso a estos servicios especiales del Estado, pero que en determinado período de tiempo, va a dejar de pagar y entonces va a adquirir la propiedad que tiene. Para nosotros, ésto tendría una serie de ventajas. Por ejemplo, en el caso de que



una persona quiera pagarlo todo por anticipado, aprovecharía los valores de reposición vigentes en ese momento, si por ejemplo se atrasa en el pago de determinadas cuotas, puede ser que tenga que pagar más adelante con fondos de reposición mayores.

Esto es solamente una idea, nada más. Sin embargo, en materia de política de financiamiento de vivienda, la piedra medular de toda nuestra política es esto: nosotros vivimos del presupuesto, construimos con estos recursos que recuperamos para el presupuesto de la República. Es más o menos lo que ocurre, por ejemplo, con la Gaceta, Diario Oficial. La tinta, el papel, etc., se paga del presupuesto, sin embargo, si uno quiere insertar unos carteles en la Gaceta, tiene que pagar una tarifa que va a reingresos del Ministerio de Finanzas. Lo que está pagando, es lo que cuesta la publicación en la Gaceta?, o es una simple contraprestación por el servicio que le dan, de publicar en ese diario su cartel?

*PREGUNTA:* En la fórmula del porcentaje del fondo de reposición, y lo que se cobraría el seguro de ese costo, no vendría a ser una manera diferente de aplicar el cálculo de la cuota más intereses y más inflación?

*RESPUESTA:* Puede ser que el costo de reposición no necesariamente esté vinculado con esos fondos.

*PREGUNTA:* Cómo lo calculan ustedes?

*RESPUESTA:* Nosotros lo calculamos cada año, aunque nos cuesta hacerlo en ese tiempo. Con la inflación, los aumentos salariales, las nuevas conven-

ciones colectivas que se suscriben con los trabajadores, todos los asuntos tecnológicos que puedan estar de por medio.

*PREGUNTA:* Y si los salarios no suben en la misma proporción, los ingresos serán menores. Y los que ahora pueden pagar, si hay un alza en el seguro de reposición, no podrían hacerle frente.

*RESPUESTA:* Ese es el Talón de Aquiles, la parte débil que tiene esto. No estar seguros de que los salarios vayan a subir en igual proporción que el costo de reposición del inmueble. Pero tampoco los costos que nosotros estamos estipulando en la actualidad son estrictamente un porcentaje de salarios, porque la otra alternativa, más complicada y más difícil, sería establecer una prestación correspondiente a un porcentaje del salario que está devengando la persona, pero eso desafortunadamente es impráctico, romántico. Fue lo que se quiso aplicar aquí en América Latina, específicamente en Cuba. A partir del 1 de enero de 1985 que entró en vigor la Ley General de Vivienda de Cuba, se abandonaron esos conceptos, más bien están usando la fijación de precio por metro cuadrado de vivienda. En el caso de ellos, que todavía tienen un mercado completamente rígido en cuanto a precios, de modo que el saco de cemento cuesta ahora, lo mismo que en 1959, el costo de reposición sigue siendo, para efectos del Ministerio de la Construcción, el mismo que se tenía en 1959, pero eso tampoco es muy práctico y además no creo que vaya a durar mucho tiempo más. Entonces, no tenemos más que dos alternativas, o el costo de reposición del inmueble o un porcentaje del sueldo del adjudicatario.

Nosotros consideramos que no debemos ir por el lado del costo de reposición del inmueble.

**PREGUNTA:** Han realizado ustedes estudios de los cinco años anteriores, para ver cómo ha variado el comportamiento del incremento del costo de construcción y el incremento de los ingresos, para así poder preveer qué porcentaje de familias no podrían cumplir con las cuotas?

**RESPUESTA:** ¡Cómo no! pero es que estos cinco o seis años, no son típicos y no podemos pensar que lo que ha ocurrido especialmente en el año 1985, va a ocurrir en los próximos años. Por ejemplo, el costo de reposición, entre el 1 de enero y el 30 de julio de 1985, fueron 2.4 veces más arriba, que es el factor que estamos viendo aquí.

**PREGUNTA:** Quisiera saber si ese porcentaje del costo de reposición implicaría un subsidio por parte del Gobierno o está asumiendo el equivalente de la prima que ustedes están pagando.

**RESPUESTA:** Es que siempre hay un subsidio. Por ejemplo: En el caso de los Arcos, para poner el ejemplo de un proyecto nuestro, le ponemos precio, 2.000 pesos al mes, con un tipo que es más o menos 180.000 córdobas con un 10% de interés anual. De hecho en el mercado, esa casa ahora vale más de medio millón de pesos, y al tipo de interés que cobra ahora el Banco Inmobiliario es de un 18% anual. Nosotros no podemos escapar del subsidio en ninguna de las soluciones habitacionales. Es una realidad con la que estamos viviendo.

**PREGUNTA:** Cómo determinar el verdadero subsidio?

**RESPUESTA:** Es bastante complejo, porque si lo comparamos con lo que vamos a recaudar dentro de 20 años, el subsidio va a ser todavía mayor. Partamos de la base de que si efectivamente ustedes están estudiando es porque sus respectivos Gobiernos encontraron conveniente que tomaran estos recursos para que regresaran a sus países con determinados conocimientos, que puestos al servicio de la comunidad, incrementarán la eficiencia del aparato estatal. Para esto se requirió una etapa previa de selección. Pues bien, igual en el caso de la vivienda, todas estas soluciones habitacionales llevan a las políticas de vivienda, a seleccionar los lugares. Nosotros no estamos en el negocio de bienes raíces, no atendemos solicitudes individuales, si quieren comprar una casa, no la vendemos porque estamos brindando un servicio, que tiene que ser orientado de conformidad con los intereses del Estado.

**PREGUNTA:** Entonces, cómo se hace para distribuir las pocas soluciones?

**RESPUESTA:** Por ejemplo, hay una partida de 500 o 600 soluciones de vivienda, lo que llamamos nosotros para técnicos, médicos, ingenieros, etc. Es una casa de unos 70 metros cuadrados en un reparto que tiene una infraestructura bastante completa. La demanda es muy grande, por lo que se toman en cuenta diferentes factores: lo que le interesa al Estado es que esta gente viva donde él lo necesita; pero hay todo un proceso en el cual tenemos que dividir las cuotas.

En un proyecto típico, por ejemplo, El Rosario, de 225 viviendas, se asignaron al Ministerio de Finanzas 3, al Ministerio del Exterior 2, etc., esta asignación fue hecha por la última instancia, la propia Junta de Gobierno fue quien decidió las cuotas para cada una de las dependencias. Luego el Ministerio de Finanzas internamente, repartió esas tres viviendas entre sus trabajadores, considerando aspectos como la emulación, la profesión, la necesidad, etc.

El proyecto para los trabajadores del Ingenio Azucarero Victoria de Julio, que es el más grande que estamos construyendo ahora, es estrictamente para operarios de ese Centro de Trabajo. Nadie más que ellos puede vivir en esas casas. Nos interesa asentar una fuerza de trabajo típica permanente. Para quien labora en ese Ingenio Azucarero, su casa es una satisfacción.

Estamos construyendo viviendas para técnicos en las cabeceras regionales de Nicaragua. Qué significa esto? Pues que el profesional, el médico que quiera casa, la va a conseguir en Juigalpa más fácilmente que en Managua, porque al Estado Revolucionario le conviene más, le interesa en estos momentos que ese médico viva en Juigalpa y no en Managua. Entonces la distribución de todas estas actividades habitacionales, tiene que ser también una división territorial. Todo esto entra dentro del presupuesto y significa que nuestras acciones habitacionales forman parte del proyecto de inversiones públicas de la República de Nicaragua, y este plan tiende cada vez más, a ser un designio regionalizador, es decir dar inversión en la Región 1, en la Región 2, en la Región

6, zona especial uno, dos y tres, para cada provincia.

Esto hace que las soluciones habitacionales disponibles, estén vinculadas con los intereses del desarrollo económico y social, de nuestro país. La mayor parte de las soluciones de este tipo que son las "viviendas de interés social", las trabajamos como sindicato para aceptar la fuerza de trabajo del sector formal, para evitar que los que se beneficien con este programa sean personas del sector no formal, que no necesariamente están haciendo el tipo de trabajo que es conveniente para la sociedad.

Ya hablamos brevemente de nuestra política de selección. En cuanto a la construcción, la política que se sigue es que la construcción de viviendas sea un proceso continuo, es decir, desde el punto de vista de nuestro Ministerio, estamos creando las mismas líneas de producción de vivienda durante todo el año. Tratamos que un determinado tipo de vivienda por región, en cada una de las líneas de producción, tenga continuidad a lo largo de todo el año. Es decir, que la industria constructora esté siempre trabajando, y que no se den los problemas tradicionales de este sector. En nuestros países donde hay grandes crisis, existen momentos en que las empresas tienen más trabajo del que realmente pueden cubrir, y momentos en donde hay una gran cantidad de recursos ociosos. Nosotros estamos tratando de estabilizar la producción a niveles que hagan uso más racional de la fuerza de trabajo, materiales de construcción, equipo, maquinaria, etc., esto

nos ha llevado indirectamente a la necesidad de industrializar los procesos de construcción de la vivienda, lo cual hace que la mayor parte de las casas que construimos sean prefabricadas, parcial o totalmente. La prefabricación es posible porque las empresas que construyen las casas son propiedad del Ministerio de la Vivienda. Lo que tratamos de mantener es una relación material y empresarial de modo que la compañía contrata, firma acuerdos y supervisa en la forma tradicional para mantener la eficiencia empresarial; si de repente somos más generosos no hay mayor problema porque se trata de una empresa del propio Estado, haciendo negocios con facilidad, con toda la problemática que esto significa en cuanto a controles, verificaciones públicas, etc. El proceso de construcción continuo trata por supuesto de ir mejorando la productividad de la empresa, de manera que obtenga el mayor número de unidades habitacionales con los mismos recursos. Hemos mejorado en ese sentido, se han dado algunos adelantos, sobre todo con la prefabricación. Me parece que así queda más o menos contestada la pregunta.

Ahora quiero pasar a la regionalización. Nicaragua es un país que tiene ciento treinta mil kilómetros cuadrados de extensión y aproximadamente tres millones quinientos mil habitantes. Como desde 1971 no se realiza un censo, no se puede precisar con exactitud. Por lo tanto, tomamos como base el consumo de azúcar y sal. El centro del país es la ciudad de Managua, que ha crecido desproporcionadamente con respecto

a las posibilidades generales de empleo, y absorbe en la actualidad a una tercera o cuarta parte de la población. Esto nos hace vulnerables a otros problemas: La concentración de servicios activos, o la parálisis de esta zona por cualquier causa. En Nicaragua no se podría llegar a detener la producción total del país. Entonces se tomó la decisión de dividir a Nicaragua en seis regiones especiales. Lo primero que se hizo, fue dotar de servicios a cada una de las regiones y zonas especiales.

*PREGUNTA:* Cuáles fueron los criterios para esa división?

*RESPUESTA:* Los criterios utilizados para la división de las regiones que tenían una cierta homogeneidad desde el punto de vista de su producción, su economía y las características sociales, fueron más o menos los siguientes: Nicaragua está dividida en la Región de Las Segovias, la Región de Occidente, la Región de Managua, la Región de Oriente, Chontales, (que tienen características propias) y la Región Mosca, regiones que más o menos ya tenían una identidad; las integraciones económicas y la producción de cada una de ellas tenían una cierta homogeneidad, además de divisiones físicas bastante claras que son la causa de su extensión territorial. Divididas más o menos arbitrariamente están las zonas del Atlántico Norte, Atlántico Sur y la Zona del Río San Juan. Son zonas poco pobladas, con problemas de todo tipo.

Inicialmente, cada una de estas regiones y zonas especiales se le otorgó

un gobierno regional fuerte. Al responsable del gobierno regional se le dio el carácter de Ministro de Estado, Delegado de la Presidencia de la República, de la Junta de Gobierno de la Presidencia de la República. Su tarea principal era coordinar las acciones de las medidas proyectadas. Así, se creó un aparato regional capaz de poner en marcha y dirigir los proyectos programados. Al principio nos parecía que íbamos hacia una República Federal de gobiernos regionales porque arrancaron con una gran fortaleza; se decía que el aparato central del país, los Ministerios Centrales, no podían trabajar hasta que se equilibrara el centro. Es un detalle que liga a los Ministerios que hicieran los mismos aparatos ministeriales.

En el Ministerio de Vivienda, la regionalización se inició estableciendo un aparato y un delegado regional fuerte. Esto creó una serie de problemas, como la renuencia del Ministerio a atender todos los problemas en el aparato central, y otras cosas por el estilo. Después regionalizamos la administración de los inmuebles. Todo lo relativo a la administración de inmuebles pasó a la regional; se mandó a instituir el archivo de expedientes de estos inmuebles en las regiones. Cada región lleva su expediente, de modo que si una persona tiene un problema con un inmueble, ya sea un arrendamiento, una compraventa, o le están cobrando más de la cuenta, ésto no se podrá resolver en las oficinas centrales del Ministerio, ya que allí no se tienen los documentos necesarios, por lo que tendrá que dirigirse a la regional.

Después regionalizamos los servicios técnicos de todos los ministerios, y en ese proceso hemos venido trabajando.

En el año 1985, regionalizamos la planificación y el control urbano. Eso hace que el Ministerio tenga la siguiente estructura: lo que es la Dirección General del Ministerio, la Dirección General de Vivienda y Desarrollo Urbano, digamos que es la única que tenemos y que prácticamente el Estado Mayor depende de las direcciones centrales, las que son sumamente normativas. Ahí están la Contabilidad Central, el Banco de la Vivienda, la Dirección de Planificación Sectorial, la Dirección de Desarrollo Urbano, las cuales brindan un servicio para la generalidad del país tales como los servicios de apoyo y presupuestarios con la ayuda de las computadoras. Este último servicio lo podríamos organizar si llegáramos a tener nueve computadoras, actualmente tenemos una. Si tuviéramos las nueve computadoras, registraríamos las operaciones de la dependencia que obedece a los mecanismos de administración de inmuebles relativas al contrato y al procedimiento, clasificadas las nueve segregaciones regionales cada una de las cuales tiene tres departamentos. Uno de la administración de inmuebles; otro técnico, que hace la calificación urbana y la supervisión de los proyectos; y otro de trabajo social, es el apagafuegos que va a ir ahí por problemas como de tomas de tierra, problemas en las casas, pleitos en el vecindario, etc.

La parte constructiva que se llama la Corporación Construcción de Vivienda COVIN, tiene dos tipos de empresas:

Empresas Centrales, que apoyan a todas las demás, y Empresas Constructoras Regionales. En la actualidad tenemos sólo cinco empresas. Una que atiende a las Regiones 1 y 2, otra a las Regiones 3 y 4, otra a la Región 5, otra a la Región 6, y otra que atiende a la zona especial 1 y a la vez atiende a las zonas especiales 2. Nuestra aspiración es llegar a tener una empresa constructora en cada una de las regiones del país. Es posible que para el año próximo podamos alcanzar ese objetivo. Por cada una de estas regiones de vivienda se tendrá una empresa constructora, la relación cliente - constructor sería manejada por el ente de la región, y nosotros les haríamos el presupuesto, como hacemos ahora con el presupuesto del ente de funcionamiento regional. El Delegado Regional administra su presupuesto. Nosotros le trasladamos los fondos en partidas globales, y él paga todo exceptuando los cheques, porque todos los cheques se hacen en el Ministerio de Finanzas. De ahí se mandan a cada Ministerio, luego nosotros tenemos que enviarlos a las zonas especiales más remotas. Esto trae sus problemas. Sin embargo, hay un procedimiento que es totalmente ilegal, prohibido por las leyes de Nicaragua, pero que resulta un mecanismo eficaz: un fondo institucional que maneja el delegado regional con el que se pueden pagar los sueldos a los empleados, y cuando llega el cheque, los empleados lo endosan y lo depositan en la cuenta de la institución. Por ejemplo, Puerto Cabezas, que queda muy lejos, a veces están cortadas las carreteras, no hay vuelos. Cómo hacemos para que les lleguen los cheques? La idea de la regionalización es

darle a cada una de estas regiones del país, suficiente capacidad para hacer autogestión en sus propias actividades, incluyendo la habitación.

La primera dependencia que se regionalizó en Nicaragua, fue el Ministerio de Desarrollo Agropecuario y Reforma Agraria. Creo que es la vanguardia en materia de regionalización. Tiene empresas regionales con una gran autonomía. Pareciera que en el Ministerio es mucho más importante ser delegado regional que ser Viceministro.

*PREGUNTA:* Con respecto a la evidente descentralización que existe desde que se dió la regionalización, no se ha dado el caso de que exista un tipo de dificultad, en el momento que el ministro del ramo, tenga una divergencia respecto a otros criterios que puedan tener los entes regionales?

*RESPUESTA:* Esto es como las piedras llevadas por el río, tienen puntas y aristas, se van volviendo cantos rodados y en el camino hemos ido comprendiendo. Tenemos una relación de trabajo respetuosa, ya sabemos como es cada uno de los diferentes delegados. Precisamente se acaba de cambiar a unos cuantos, pero nuestros delegados regionales tienen una buena relación con el Ministro. Tenemos un gabinete regional, y hay toda clase de delegados regionales. Nosotros por ejemplo, como Ministerio, consideramos que hasta el momento hemos hecho un buen trabajo de regionalización, aunque hay que seguir adelante. Hace un tiempo un delegado regional tenía problemas de dinero, nosotros no estábamos muy seguros de que es lo

que había pasado, pero sospechábamos de una utilización irregular de fondos y en efecto eso fue lo que pasó. El delegado regional del Ministerio de Salud, había tenido problemas para comprar los alimentos del hospital de su región, y le pidió dinero prestado al delegado del Ministerio de la Vivienda. La misma delegación da responsabilidad financiera en las delegaciones regionales que tenemos nosotros, aunque hay una caja chica, tienen que enviar las facturas al aparato estatal para que las revise y les mande su reembolso, si no se encuentran correctas, éste se atrasa. Así, el pobre delegado regional del Ministerio de Salud, se encontró con que se le acabó el dinero, pero la gente come todos los días en el hospital, puede ser que le den crédito por unos cuantos días, le vendan los productos, pero no más allá de cinco o seis días y si se le pasaron y no llegaba el reembolso de Managua, entonces su colega del MINVA decidió prestarle el dinero. No sé que tipo de problemas tendría que le mandaron el reembolso y el otro no pagó.

**PREGUNTA:** Me da la impresión de que está hablando de una regionalización casi política, pero con una centralización administrativa.

**RESPUESTA:** El Ministerio de Finanzas no está aún regionalizado. Este hecho nos afecta mucho, ya que lo ideal es que lo estuviera, para que así se pudiera pagar en las diferentes regiones.

**PREGUNTA:** La regionalización que utiliza el Ministerio de Vivienda es julio/1987-junio/1988

semejante a la regionalización de otros Ministerios?

**RESPUESTA:** La regionalización es nacional. Cuando no existía esta regionalización oficial, había algunos intentos de regionalización por parte de ciertos ministerios y sobre todo de las fuerzas armadas del Ministerio del Interior, que sí tenían su regionalización. Después, todos se fueron unificando de modo que hasta la numeración de las unidades militares sigue la numeración de región. Mi hijo, por ejemplo está en la unidad militar 3115, lo cual quiere decir que está en la tercera zona militar, primera región, primera brigada, quinto batallón. Si uno conoce las claves, puede saber la ubicación. Nosotros vamos a comenzar ahora un proceso de enumeración del inmueble que está bajo la responsabilidad del Ministerio y se va a seguir el mismo criterio; la región, la zona, el municipio, la refundición, el proyecto habitacional y el tamaño del lote. De modo que sabiendo el número, ya sabemos nosotros donde está ubicado en el país.

**PREGUNTA:** En materia de asignación a las regiones, qué sistemas están utilizando? Por el momento hay asignación de capital, pero no operan con fondos propios.

**RESPUESTA:** A nosotros nos asignan, en el presupuesto del Ministerio de Vivienda, fondos para determinados proyectos habitacionales, que están programados en el plan de inversiones públicas. En la nominación de los proyectos se designa la región a la que corresponden, y no podemos pararlos. Se supone que el Ministro Delegado de

la Presidencia tiene también una copia de los programas y les da seguimiento.

**PREGUNTA:** Qué sucede con el proyecto del Ministerio de Vivienda que no se cumple?

**RESPUESTA:** La Presidencia de la República es el organismo que determina cuales proyectos se van a realizar. En ocasiones recibimos instrucciones de no realizar un determinado proyecto en una región porque se va a realizar otro en otra zona. Esto causa ciertos problemas porque no hay buena comunicación, por lo que en ocasiones el Delegado Central le reclama al Delegado Regional porque no se han realizado algunos proyectos. El problema de la información es muy complejo. Se requiere un sistema ágil con el que aún no contamos.

**PREGUNTA:** Los proyectos ya definidos son consultados a una esfera superior que la del Ministerio?

**RESPUESTA:** Los proyectos están aprobados por la Presidencia de la República. Esta los aprueba después de oír la opinión de la Comisión Nacional de Planificación y la Secretaría de Planificación y Presupuesto, que los elaboran y que es la última responsable. No puedo olvidar la omisión por cuarenta y un millón de pesos del presupuesto del Ministerio de Vivienda. Esto fue un error de nuestro programador financiero, lo cual es comprensible ya que era su primer trabajo y tenía 15 días de estar en el cargo.

**PREGUNTA:** En qué medida los sectores privados de la construcción par-

ticipan en la construcción de viviendas? Si el sector privado participa en gran medida, no se ha dado el caso que éste sector absorba todo el trabajo?

**RESPUESTA:** El sector privado no tiene participación en la construcción de viviendas. Sin embargo, las empresas privadas del área de la construcción sí tienen participación en la ejecución de otros proyectos del Estado. No tenemos nada en contra del sector privado. Por ejemplo, yo soy fundador accionista y directivo de la empresa constructora más grande que ha quedado del sector privado de Nicaragua. Pero, en el caso de la vivienda, nosotros estamos ayudando a establecer un procedimiento lineal para el funcionamiento de los recursos. Entremos ahora a los problemas de las licitaciones públicas. Este tipo de cosas atrasan enormemente los proyectos, por lo cual se está usando mucho el Sistema de Administración Delegada, muy complejo, pero muy efectivo y atractivo para la empresa privada porque no tiene ningún riesgo de pérdida, podrá tener un costo más alto y un honorario que está fijo en la mayoría de los contratos.

**PREGUNTA:** Los Bancos no ofrecen crédito?

**RESPUESTA:** El dinero es solamente uno de los muchos aspectos que hay que tener en cuenta. En el plan de abastecimiento técnico de materiales para el sector público, hay un listado, por ejemplo, vamos a producir tantos



miles de metros cuadrados de techo, entonces, para el Ministerio y el proyecto tal, se asigna la cantidad necesaria y se queda debiendo tanto. Lo que quiero decir es que de dónde vamos a tomar el dinero que no se consideró a nivel del plan de materiales? En dónde se consigue cemento, el techo, madera, clavos? Sin embargo, todavía hay un desorden en el sector laboral. De modo que las diversas instituciones del Estado, todas ellas presionando para poder completar sus proyectos dentro del plan establecido, compiten unas con otras por la fuerza de trabajo. Anteriormente esto no existía porque el sector privado era bien disciplinado en ese aspecto. Cuando no había un sector público de conducción como el que existe ahora en Nicaragua, y todo estaba controlado por las empresas del sector privado, aún cuando la competencia era durísima, todo el mundo respetaba los aumentos salariales y a nadie se le ocurría pagar más; había un cierto equilibrio. Pero ahora, los administradores estatales de este sector, con una debilidad humana genial, y donde los costos finales no era una cuestión que les importara tanto como la ejecución de la obra, recurrían a toda clase de medidas, por ejemplo, el incremento de salarios para atraer a los trabajadores y así poder completar su obra. Hay un proyecto ubicado cerca de Managua, es el proyecto Ingenio Victoria de Julio, que significó una inversión muy grande para Nicaragua en materia de construcción y que afortunadamente terminó, ya que con eso se eliminó una causa de desorden en el campo salarial porque se estaba ofreciendo cualquier cosa para atraer trabajadores, topógrafos, operadores, equipo,

etc. Ahora la situación se está nivelando. Creemos que la forma en que estamos organizados, es más eficaz para poder producir la mayor cantidad de unidades habitacionales a menor costo y en el menor tiempo posible.

*PREGUNTA:* En la mayoría de los países, al menos en Guatemala que es nación Centroamericana, el sistema de lotes con servicios, ha degenerado, por así decirlo, en tugurios mejorados, porque como se da el lote con todas las instalaciones necesarias, y la gente viene y hace como llamamos en Guatemala "una champa". En qué medida esto es una solución?

*RESPUESTA:* Hay una situación que les quiero plantear. Como nosotros no cobramos nada, esa champa en el curso del tiempo ya va dejando de serlo. Hemos observado en este proyecto diversas cosas. Estamos haciendo un estudio muy completo que pronto estará terminado. Por el impacto económico y social de este programa, se hizo un muestreo de unos cuantos proyectos y cuando esté terminado, si es que lo llegan a terminar, porque estos estudios en Nicaragua tienden a alargarse, vamos a conocer más detenidamente esta situación, pero le puedo decir a usted lo siguiente:

1. La observación directa permite apreciar un mejoramiento de esas clases, incluso de repente aparecen condiciones más formales en esos lotes. Como nosotros les garantizamos la propiedad, se sienten con más seguridad para poder invertir su ahorro o el trabajo familiar en estas cosas.

2. También hemos observado, de conformidad con datos del Ministerio de Salud, una disminución en la mortalidad infantil. Por qué razón? Aquí hay mejores condiciones sanitarias; no es lo mismo vivir a la orilla de un basurero, que a la orilla del Ministerio de Cultura de la República de Nicaragua, a donde trasladamos a esa gente. Las condiciones ambientales sanitarias son mejores, hemos dotado a estos proyectos de un diseño urbano que nos permite hacer mejor el trazado de las calles, también tienen puestos de agua colectivo, letrina y otras cosas que hacen que sea un ambiente más saludable, aunque sea la misma campaña, aunque sea el mismo techo trasladado de un sitio a otro. Una de las razones por las que en otros países de Centroamérica esto no ha funcionado es porque los lugares de ubicación de los proyectos de lotes y servicios, debido a que no hay ese marco legal, ni las compensaciones que nosotros debemos ir abonando al Estado, requieren de cierta inversión, siguen siendo inadecuados.

3. La otra característica que hemos observado es el incremento en los grupos de Alcohólicos Anónimos. Comienzan a aparecer rotulitos "A y A", "Grupo Solidaridad", "Grupo Amigos", lo cual significa un mejoramiento en el comportamiento de grupo. Son cosas de observación directa.

**PREGUNTA:** Es posible tener una idea de la perspectiva salarial de la población? Me da la impresión que la mayor parte de los habitantes, al igual que en los demás países de Centroamérica, se ubica en la capacidad de pago de C.120.00 ó

menos. Yo quisiera saber del total de recursos que mueve el Ministerio, qué porcentaje va a los distintos estratos sociales, teniendo en cuenta su magnitud, y con que criterios se asignan?

**RESPUESTA:** Existe en Nicaragua un Sistema Nacional que organiza los trabajos y salarios, y donde, en teoría, todos los asalariados del país están clasificados del 1 al 28.

Según la última revisión, en la categoría 1 el salario mínimo es de 4.500 córdobas, y en la categoría 28 creo que son 27.800 córdobas. Cuando nosotros establecimos esa estimación el salario máximo era de 10.000 córdobas y el salario mínimo andaba por 2.800. Hemos desarrollado esta solución para dos tipos de población; la primera son las zonas rurales del país, que están involucradas en proyectos de reforma agraria, y en la creación de cooperativas. En este caso, hay que ver esto como una especie de capitalización para la cooperativa, porque ellas también están provistas de otros bienes y servicios sin precios, como son la tierra, los apoyos de tipo de labranza, los tractores, etc. Entonces, se les da financiamiento solamente para los costos directos de la producción de la siembra y del plan de funcionamiento que van a tener durante el año. Sería absurdo pretender que las cooperativas nos paguen a nosotros para hacer su equiparamiento. Sin la vivienda, la cooperativa no funciona.

El otro sector poblacional son las ciudades que están en proceso de reubicación o tensión masiva y dentro del sistema salarial. La Ciudad de

Managua puede considerarse así. Esta ciudad, era como una magia de 7 grados, con un cinturón debajo de la copa 45, presenta aspectos de inundaciones anuales y condiciones sanitarias mínimas. A estas personas las hemos estado trasladando a otros sitios disponibles de la ciudad. Al hacer este traslado uno se va a preguntar: Quién va a pagar y quién no?

Todos se van. Los atendemos independientemente de su posición económica. Se trasladan a zonas urbanas disponibles que tengan las condiciones adecuadas.

El proyecto de desarrollo urbano es para personas que ya viven en este proyecto o en otros tipos de barrios populares que cayeron por una u otras leyes, bajo la responsabilidad del Ministerio de la Vivienda. A estas personas se les da la misma oportunidad dentro de la comunidad. No pueden seguir el mismo ritmo de mejoramiento que sus vecinos, ya que son personas que están fuera del sistema formal de la economía, por ejemplo, en determinado barrio viven 100 familias, les dan sus escrituras y algún tipo de ordenamiento urbano. Comienzan a trabajar con esfuerzo, consiguen mejorar una escuela, y de alguna forma esa zona mejora. Hay tres familias en ese barrio que están muy por debajo de todas las demás. Hay mujeres solas, que si están enfermas no pueden trabajar; otras tienen que atender a sus hijos, etc. Dentro de nuestro programa y en la coordinación que tenemos de las organizaciones populares del barrio, que son las que conocen estos problemas, son asignadas a módulos. Había 10 familias

con problemas que fueron a tres módulos. De éstas seleccionan a tres familias que, a juicio del barrio, son las más necesitadas de esta desnutrida población; puede ser de categoría 8 o 9 del gobierno. A los que estamos atendiendo con este tipo de solución son aquellos que, por sí mismos, no pueden llegar a un determinado nivel. En estos dos casos estamos hablando definitivamente del sector asalariado; aquí la distribución sería similar, al cumplir con los requerimientos del gobierno.

Es también a nivel salarial de profesionales, que trabajan para las empresas o para el estado y que forzosamente están perdiendo toda la mitad de sus compras. Hasta ahora no hemos tenido ningún problema. A la población le estamos dando un servicio para que pueda hacerle frente a la contraprestación que este servicio tiene.

*PREGUNTA:* Qué volumen de recursos totales se mueven según el Ministerio? y, cuándo dice sindicatos, se refiere a los de la empresa del Estado, o de la empresa privada?

*RESPUESTA:* Hasta el momento sólo ha sido el gobierno y sus empresas. Hasta 1985 los técnicos del Estado tenían una enorme desventaja de tipo salarial, comparados con los técnicos de la empresa privada. Por ejemplo, el año pasado los ingenieros residentes de la empresa, de la cual yo soy el director, ganaban 2 veces y medio menos. Ahora con las nuevas normas, los sueldos se han tratado de arreglar un poco. La crisis generó un disparo salarial general del sector privado, y hacía

necesario que el Estado compensara a sus técnicos de alguna manera.

**PREGUNTA:** Tengo una duda respecto al financiamiento. Es una realidad que en estos países en la actualidad, lo que era rentable se consideraba con una solución a la vivienda con un interés de bajo costo. En la actualidad, esto no se puede llevar a cabo, por lo altos intereses que están cobrando las entidades a nivel internacional. Dispongo del ejemplo de Panamá, que se basa en el sector vivienda. Todo el financiamiento está dado con base en préstamos a nivel internacional; esto hace que el interés social se pierda. Me llama la atención que Nicaragua, como mencionaba usted, ha cumplido un papel hasta ahora bastante ecuánime, con el interés social que mencionaba, respecto al financiamiento que era vía de presupuesto. Entonces, Nicaragua tiene una economía de guerra, donde creo que la mayor parte de su presupuesto está encaminado hacia ese sector. Cómo hace Nicaragua para financiar las viviendas?

**RESPUESTA:** Con los altos porcentajes que nos transmite el Banco Central. En situaciones así, no es cierto que en términos absolutos, no tengamos recursos externos para construcción de vivienda. Voy a explicar muy bien cuál es la situación en Nicaragua: nosotros tenemos un Ministerio, que se llama "Ministerio de Cooperaciones Exteriores". Siempre ha existido en Nicaragua lo que al principio se llamó "Fondo Internacional para la Reconstrucción de Nicaragua", que

luego se convirtió en el Ministerio de Cooperación Exterior, y es sumamente fuerte. Su Ministro es el Comandante de la Revolución Henry Ruiz. Este Ministerio es la única entidad del Estado que negocia líneas de crédito, préstamos, o que puede recibir donaciones del exterior. Cuando se hace una negociación de gobierno a gobierno o bilateral, en Nicaragua, ésta va por otros caminos; creemos que es perfectamente correcto que un país que nos va a dar una ayuda o una cooperación sin línea de crédito, tenga sus propios intereses nacionales, que válidamente tutele una adecuación con respecto a los intereses a los cuales tenemos que ajustarnos. Puede decirse que van a darnos una línea de crédito para un país europeo, como el que se acaba de recibir por 10 millones de dólares. Por ejemplo: vamos a invertir esta línea de crédito: el 30% ó el 50% en bienes de capital, porque los tratan de poner muy altos. En materia prima, lo menos posible es el 20%. En bienes de consumo duradero y en otras cosas tales como medicinas, repuestos, etc., un 15%. Este desacierto es lo que le dan a Nicaragua, y es obligación del Ministerio de Cooperación Exterior negociar con ellos y ver si se puede modificar ese porcentaje. Una vez que ya se aprobó, el 50% de bienes de capital van orientados hacia ciertos proyectos, como fábricas textiles, etc.

Para Nicaragua es como un préstamo que se le da al Banco Central, porque nosotros, los del Ministerio, pagamos en efectivo, y en el tipo de cambio actual. Esto le conviene al Banco Central.

El Ministerio de Vivienda, por ejemplo, recibe 5 camiones de acero, nos dan el dinero en el Ministerio de Finanzas, para pagarlos, y nosotros lo encontramos natural y cancelamos. El Ministerio no ha hecho ningún préstamo, este ni siquiera sabe lo que va al gobierno. Si le tenemos que pagar una deuda, podemos dar solamente, si nos va muy bien, un tanto, con un préstamo del Banco Central, pero las empresas compran al Ministerio de Industria ese acero en efectivo. Qué hacen con el acero o que debían de hacer si lo venden? Le dan al Ministerio de la Construcción una parte, al Ministerio de Vivienda otra parte, y así sucesivamente. Por otro lado, otra entidad dice: "vamos a financiar vivienda, en el mismo centro del país, de nuevo la vivienda que ustedes van a hacer de 60 metros cuadrados. Entonces, le dan a uno divisas en córdobas para atender planillas y para liquidar equipo para la vivienda. Esto coincide en forma negativa en la posibilidad de racionalizar los recursos del país, y la captación de recursos externos. El hecho de que a nosotros nos llega vía presupuesto los fondos para financiar las viviendas, no quiere decir que no dependamos de ayuda externa, porque compramos acero que no se produce en Nicaragua para construir la vivienda y que probablemente llegó al país con una línea de crédito. Estas compras se hacen al contado en córdobas que nos da el Ministerio de Finanzas, es cierto, pero cómo llegó ese acero a Nicaragua? Les explicaré: Hay tres tipos de negociaciones: Los créditos que se contratan directamente con el Estado, de manera que se incorporan con la deuda externa del Ministerio de Finanzas, el

que maneja la deuda pública del gobierno central. Existe el financiamiento que adquiere por su cuenta el Banco Central, para financiar diferentes líneas de crédito. En el caso de los programas de vivienda, una gran parte de ese programa está financiada por recursos externos que ingresan al Ministerio de Finanzas, vía Banco Central y al Ministerio de la Vivienda. Le giran córdobas para el presupuesto, provenientes de la deuda externa.

Es más, a nosotros nos ha llegado dinero que lo llamábamos "El dinero del Trigo". Un país le donaba a Nicaragua 10.000 toneladas de trigo. Al venderlos, generaban una cantidad de dinero, que entraba como ingreso al Ministerio de Finanzas. Luego se distribuían las ganancias. Había una especie de separación y, por razones de trabajo y por el hecho que nos afectaba directamente, esta parte externa, no la manejamos muy bien.

*PREGUNTA:* Yo deseo saber si, en el financiamiento externo, el pueblo nicaraguense tiene que pagar eso en términos de vivienda. Es significativa la inversión que el gobierno ha hecho. Me preocupa lo relacionado con la vivienda progresiva o servicios mínimos que pueden estar dando a la población y que no está pagando, porque es notable la inversión que el gobierno ha hecho, y en algún momento tiene que volverse rentable. En el área rural lo entiendo, porque créo que está incentivando la misma producción, y se justifica que se vea desde un punto de vista integral. Pero, qué sucede en el área urbana con la gente que no tiene empleo, ni se le está generando ingreso? Se le está dando tierra y un techo, pero nunca van

a construir las paredes. En cinco años van a estar igual o peor que como estaban. Imagino que debe haber un plan complementario para que en las zonas urbanas, se justifique la inversión que están haciendo.

**RESPUESTA:** De dónde proviene el ahorro interno que completa la vivienda es para nosotros un misterio. Precisamente se está haciendo ese estudio. Es de interés para dilucidar un tanto esa interrogante.