El Problema de la Vivienda en Nicaragua

Horacio Peña.

LA ciudad de Managua, con una superficie de 3.450 K² (sin el lago) y con una población aproximada de 172.000 habitantes, atraviesa desde hace muchos años una grave crisis, en lo que se refiere al problema de la vivienda.

Mientras la población aumenta a un ritmo vertiginoso debido a diversas causas, mucha gente de los departamentos emigra hacia la capital en busca de una mejor situación económica. En tanto, las construcciones de casas, sobre todo la construcción de hogares para gente de la clase media, permanece estática.

Según estadísticas compiladas por la Oficina Nacional de Urbanismo durante los cuatro últimos años, ha habido un aumento de población en Managua de 23%, mientras que el índice de aumento de unidades de vivienda ha sido solamente del 13%.

Durante el período de 1955-1957 se construyeron 768 casas, cuyo valor oscila entre un mil y cuatro mil córdobas; 336 entre 4.000 y 10.000; 252 casas, cuyo valor oscila entre los 10.000 y 20.000 córdobas; 260 por un valor que va desde los 20.000 hasta los 50.000; y 240 casas, por un valor de más de 50.000 córdobas. Esto nos da un total de 1856 casas construidas en el término de dos años.

Estudiando este cuadro y comparándolo con los de los años precedentes, nos encontramos con que ha habido un porcentaje de aumento en lo que atañe a construcción de casas de valor de los cuatro mil a los diez mil, de 12.3; en tanto que el porcentaje de las casas cuyo valor es de 50.000 córdobas o más hay un aumento de 14.3; lo que nos da una idea de que el problema de la vivienda no se ha podido solucionar, pues los alquileres son demasiado altos.

Digitalizado por CRAI P. Florentino Idoate, S.J.
Universidad Centroamericana "José Simeón Cañas"

El aumento en la construcción de hogares cuyo precio es de más de cincuenta mil córdobas, no ha aliviado la situación de la clase media, y menos aún la de la gente pobre. La escasez de viviendas para estos dos grupos sociales ha tenido como resultado que el valor de las casas haya aumentado hasta el punto de que en algunos casos estas gentes se ven forzadas a pagar más de una tercera parte de su salario, en concepto de alquileres.

La clase media, por ejemplo, alquila casas cuyos alquileres oscilan entre los cuatrocientos y los seiscientos córdobas, (unos 55 a ochenta dólares); en tanto que la clase de gente que llamamos propiamente pobres, vive en casas por valor de unos ciento cincuenta córdobas; pero estas casas son demasiado alejadas del radio central de la ciudad, y carecen muchas veces de los más elementales servicios de higiene.

Existe también el sistema de cuarterías, en donde cada familia paga por lo menos unos cincuenta córdobas mensualmente; pero se comprende que este sistema acompañado por un gran número de defectos, entre los cuales el de la promiscuidad espantosa entre todos los miembros de la colonia es el principal.

La poca construcción de casas que tienen como valor de cuatro a diez mil córdobas, se puede atribuir al alto costo de la tierra y de la construcción, así también como a la falta de facilidades crediticias.

Existen en Nicaragua varias compañías de construcciones de viviendas, pero estas compañías no solucionan nada, pues un gran número de habitantes desconfía de ellas.

Convenio de dos Gobiernos

Para solucionar en parte este gravísimo problema el Gobierno de los Estados Unidos y el de Nicaragua han firmado un convenio que se conoce con el nombre de ESFUERZO PROPIO Y AYUDA MUTUA, convenio bastante original y que ha sido puesto en práctica en otras naciones, tales como Puerto Rico, Indonesia, Chile, etc.

El programa comenzado el 17 de enero de 1959 terminará en 1961 y comprende la edificación de quinientas casas, doscientas de las cuales se construirán en Managua y el resto en los demás departamentos.

Según el Convenio, cada país aportará lo siguiente. Las cifras se dan en dólares.

1957 - 1958	Estados Unidos	50.000
	Nicaragua	50.000
1958 - 1959	Estados Unidos	200.000
	Nicaragua	65.000
1959 - 1960	Estados Unidos	150.000
	Nicaragua	50.000
1960 - 1961	Estados Unidos	50.000
	Nicaragua	50.000
TOTAL	Estados Unidos	450.000
	Nicaragua	215.000

Digitalizado por CRAI P. Florentino Idoate, S.J.
Universidad Centroamericana "José Simeón Cañas"

El Convenio ya ha recibido las aportaciones de los dos gobiernos en lo que se refiere a la cuota de 1957-1958. Las cuotas son depositadas en Bancos de los Estados Unidos y de Nicaragua, por los respectivos gobiernos, y son retirados solamente por el Comité o bien por sus delegados.

El Gobierno de los Estados Unidos suministrará asistencia técnica a medida que avanza el programa. Este personal comprenderá un Jefe para el Programa, un Organizador de Comunidad, un Asesor en construcción y ayuda mutua, y un Gerente para la obtención y distribución de materiales.

El Gobierno de la Nación del Norte costeará asimismo el entrenamiento del personal nicaragüense que vaya a los Estados Unidos, para luego regresar a trabajar en el programa de ESFUERZO PROPIO Y AYUDA MUTUA.

Por lo que se refiere a la aportación de Nicaragua para el programa, se tiene entendido que el Gobierno de este país facilitará las tierras necesarias para la construcción de las casas estipuladas en el programa. Estas tierras se localizarán en no menos de tres y en no más de cinco lugares diferentes.

Nicaragua se hará cargo también de todos los arreglos y mejoras que tengan que hacerse en los terrenos, arreglos y mejoras que deberán ajustarse a planeamientos hechos por la Oficina Nacional de Urbanismo con el objeto de aprovechar la mayor cantidad posible de superficie.

La Oficina Nacional de Urbanismo contribuirá también a dicho programa suministrando el trabajo rutinario de planeamientos, ingeniería, servicios de arquitectura, servicios legales, etc.

Desarrollo del programa

El primer paso será hacer una serie de entrevistas con todas aquellas personas que hayan hecho solicitud para la adquisición de una casa. Siendo fin del programa facilitar vivienda a la gente pobre, la selección es muy cuidadosa, y el Comité encargado de ella tiene en cuenta el número de hijos que tiene la familia solicitante, capacidad de trabajo, sueldo devengado, etc.

Una vez aceptada la solicitud a determinada familia, ésta podrá adquirir su casa pagando una cuota mensual de unos noventa a cien córdobas, y al cabo de unos veinte años tendrá su propia casa, sin embargo, el favorecido puede perfectamente bien, subir por su propia cuenta, la cuota, y así terminar el pago de la casa en menor número de años.

El modo de llevar a cabo la construcción de las casas se realiza bajo la dirección de un ingeniero norteamericano.

El Programa de ESFUERZO PROPIO Y AYUDA MUTUA, despierta entre los obreros el espíritu de solidaridad.

Las familias favorecidas construyen su propia casa bajo las indicaciones del ingeniero. La edificación es realizada por grupos de seis obreros que

Digitalizado por CRAI P. Florentino Idoate, S.J.
Universidad Centroamericana "José Simeón Cañas"

son miembros de la familia, o bien miembros de las otras familias favorecidas. Estos grupos de a seis trabajan dos o tres horas por las noches, ya que sus ocupaciones diarias no lo permiten hacer durante el día.

Actualmente se construyen, bajo este plan de trabajo, cincuenta y cuatro casas, esperándose que dentro de ocho o diez meses estarán listas las seis primeras, y que en mayo de 1960 se habrán construido unas ciento cinco casas que compondrán la llamada COLONIA MANAGUA.

Las casas han sido o serán edificadas bajo el patrón de una casa modelo que tiene por dimensiones 7.20 metros de largo, por 6.06 de ancho, lo que nos da una superficie de unos cuarenta y tres metros. Se ha calculado que en este espacio pueden vivir bastante bien, unas cinco a ocho personas, pues entonces cada una tendría por término medio una superficie de seis metros cuadrados.

Las casas son todas del mismo precio, con un valor de 12.500 córdobas (unos mil ochocientos dólares), incluido el terreno, ya que la casa sola tiene un valor de unos 6.600 córdobas, (novecientos cuarenta dólares).

En realidad, si una familia cualquiera se decidiera por su cuenta a construir una casa como las del modelo del programa de ESFUERZO PROPIO Y AYUDA MUTUA, le saldría costando unos treinta mil córdobas (unos cuatro mil dólares).

La persona que ha entrado a formar parte de este plan, goza de una serie de ventajas que no las podría obtener edificando por su propia cuenta.

1. No paga ingenieros que le hagan los planos. 2. No paga por la mano de obra, puesto que son amigos y vecinos los que le ayudan. 3. Como los que integran el plan compran grandes extensiones de terrenos y materiales al por mayor, el valor de éstos resulta a muy bajo costo.

Con este plan se piensa solucionar en parte la escasez de viviendas; sin embargo este mismo programa presenta otras ventajas, pues los ingenieros nicaragüenses podrán conocer de este modo el desarrollo de diseños, materiales, y modo de financiar luego programas que pueda tener el Gobierno de Nicaragua, aprovechando hasta donde sea posible, tanto el material humano, como el físico, construyendo colonias para obreros con facilidades higiénicas, y con líneas modernas y artísticas.

Es de hacer notar que el lote en donde se edifica la casa no es ocupado totalmente sino que queda un espacio bastante amplio en donde se pueden construir, pero esto ya es de la iniciativa privada, otros cuartos, etc.

Hasta dentro de un año no podrá notarse el nuevo cambio en el alivio del problema agudo de la vivienda. Ciento cinco casas representan ciento cinco familias gozando de grandes condiciones que antes no tenían. Y para 1961 estarán edificadas doscientas nuevas casas en Managua, y trescientas otras en diversos departamentos, completando así los quinientos hogares que estipula en Convenio entre los dos Gobiernos el de Nicaragua y el de los Estados Unidos, convenio que es conocido con el nombre de ESFUERZO PROPIO Y AYUDA MUTUA.

Digitalizado por CRAI P. Florentino Idoate, S.J.
Universidad Centroamericana "José Simeón Cañas"

Planeamiento de Managua

Recientes estudios hechos han demostrado que la disposición y distribución de las casas en la capital de Nicaragua, Managua, ofrece graves inconvenientes; pues mientras ciertos sectores están prácticamente abarrotados de casas y de gente, otros sectores de la ciudad permanecen sin edificar, grandes extensiones de tierra baldía, en la cual se podrían construir modernas colonias que vendrían a aliviar y a resolver el problema de la vivienda.

Bajo la dirección de Urbanismo se han comenzado a dividir las construcciones de los nuevos edificios en comerciales, industriales, de vivienda, etc., destinando terrenos especialmente ubicados, según sea el género de construcción; pues actualmente, junto a edificios comerciales e incluso fábricas, se levantan casas habitadas que tienen todos los inconvenientes seguidos de vivir en zonas industriales: ruido, humo, movimiento de vehículos, de personas, etc.

Este Plan de ESFUERZO PROPIO Y AYUDA MUTUA se propone aprovechar todos aquellos terrenos que sin estar demasiado alejados de la parte central de la ciudad, ofrecen grandes ventajas.

El Director General de este proyecto, Ingeniero Paúl Foster, en colaboración con Urbanismo, ha dispuesto un mejor planeamiento general que redundará en beneficio de los habitantes y de la ciudad.



Digitalizado por CRAI P. Florentino Idoate, S.J.
Universidad Centroamericana "José Simeón Cañas"