

**INVUR**

INSTITUTO DE LA VIVIENDA URBANA Y RURAL



**BID**

Banco Interamericano  
de Desarrollo

# MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA SOCIAL EN NICARAGUA

Informe Final



# Affordable Housing Institute

77 Franklin Street, 7th Floor  
Boston, MA 02110  
Tel: +1 (617) 502-5980 Fax: +1 (617) 338-9422  
[www.affordablehousinginstitute.org](http://www.affordablehousinginstitute.org)

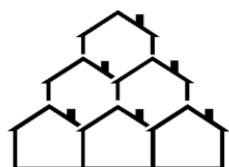


---

## NI-T1223 Mecanismos de financiamiento de vivienda social en Nicaragua

### Informe Final

---



Affordable Housing Institute

**e·merge**  
[www.emergeni.com](http://www.emergeni.com)

30 noviembre 2018

Esta página ha sido intencionalmente dejada en blanco

## Índice de Contenidos

Índice de Contenidos .....	iii
Anexos.....	iii
Índice de Tablas .....	v
Acrónimos .....	vii
Resumen del país .....	ix
1. Resumen ejecutivo.....	10
A. Análisis Eco sistémico - Evaluación de las Cadenas de Valor .....	10
B. Soluciones y mecanismos ecosistemicos .....	11
2. Metodología implementada .....	11
A. Resumen de actividades implementadas según ejes temático .....	12
B. Diagnostico ecosistémico.....	12
C. Limitantes.....	13
3. Rezago habitacional y asequibilidad .....	14
A. Análisis de asequibilidad .....	14
4. Resumen del Análisis Eco sistémico – Evaluación de las Cadenas de Valor .....	15
A. Cadena de valor de la oferta.....	19
B. Cadena de valor de la demanda.....	21
5. Recomendaciones de soluciones y mecanismos ecosistemicos.....	24
A. Implementación de mecanismos .....	25
B. Descripción de Mecanismos .....	28
C. Adecuación a la realidad nicaragüense.....	46
D. Líderes sugeridos para la implementación .....	54
E. Plazo recomendado de implementación .....	55
6. Conclusiones .....	56

## Anexos

1. Metodología específica
2. Referencias internacionales
3. Estructura jurídica del sector vivienda
4. Registro Unico de Vivienda
5. Reporte de mision 3
6. Glosario
7. Informe Intermedio

Esta página ha sido intencionalmente dejada en blanco

## Índice de Tablas

Tabla 1 – Acceso de productos financieros por deciles de ingresos.....	15
Tabla 2 – Resumen de las cadenas de valor y retos identificados.....	16
Tabla 3 – Desafíos claves de las cadenas de valor .....	17
Tabla 4 – Condiciones de créditos hipotecarios en Nicaragua, principales bancos .....	23
Tabla 5 – Premisas Centrales para la Implementacion de las Herramientas Propuestas.....	24
Tabla 6 – Matriz cruzada de mecanismos y soluciones por las cadenas de valor .....	26
Tabla 7 – Matriz cruzada de mecanismos y soluciones por eje temático.....	27
Tabla 8 – Adecuación de los instrumentos al contexto local.....	46
Tabla 9 – Implementadores de los instrumento y líderes sectoriales .....	54
Tabla 10 – Plazo para la implementación de las herramientas .....	55

Esta página ha sido intencionalmente dejada en blanco

## Acrónimos

ALMA	Alcaldía de Managua
AN	Asamblea Nacional
ANF	American Nicaraguan Foundation
ASOBANP	Asociación de Bancos Privados de Nicaragua
ASOMIF	Asociación Nicaragüense de Instituciones de Microfinanzas Nicaragua
BCIE	Banco Centroamericano de Integración Económica
BCN	Banco Central de Nicaragua
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
CADUR	Cámara de Urbanizadores de Nicaragua
COSEP	Consejo Superior de la Empresa Privada
DGI	Dirección General de Ingresos
EN	Ejército Nacional
ENATREL	Empresa Nacional de Transmisión Eléctrica
ENEL	Empresa Nacional de Electricidad
ENITEL	Empresa Nicaragüense de Telecomunicaciones
EPN	Empresa Portuaria Nacional
GEF	Fondo para el Medio Ambiente Mundial
ICES	Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles
INAA	Instituto Nicaragüense de Acueductos y Alcantarillado
INETER	Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales
INFOCOOP	Instituto Nicaragüense de Fomento Cooperativo
INIDE	Instituto Nacional de Información de Desarrollo
INIFOM	Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal
INSS	Instituto Nicaragüense de Seguridad Social
INTRAMMA	Instituto Regulador del Transporte del Municipio de Managua
INTUR	Instituto Nicaragüense de Turismo
INVUR	Instituto de la Vivienda Urbana y Rural
MEM	Ministerio de Energía y Minas
MHCP	Ministerio de Hacienda y Crédito Público
MIFAN	Ministerio de la Familia, Adolescencia y Niñez
MIFIC	Ministerio de Fomento a la Industria y Comercio
MINED	Ministerio de Educación
MINSA	Ministerio de Salud
MITRAB	Ministerio del Trabajo
MTI	Ministerio de Transporte e Infraestructura
PGR	Procuraduría General de la República
PITRAVI	Plan Integral de Transporte y Vialidad del Municipio de Managua
PN	Policía Nacional
PNT	Plan Nacional de Transporte
PNUD	Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo



SIBOIF	Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras
SINAPRED	Sistema Nacional para la Prevención, Mitigación, y Atención de Desastres
SNIP	Sistema Nacional de Inversión Pública
TELCOR	Instituto Nicaragüense de Telecomunicaciones y Correos
UAM	Universidad Americana
UCA	Universidad Centroamericana
UNAN	Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua
UNI	Universidad Nacional de Ingeniería
UNICYT	Universidad de Ciencias y Tecnologías
UPOLI	Universidad Politécnica de Nicaragua
REN	Red de Empresarias Nicaragüenses

## Resumen del país



Capital	Managua
Puerto principal	Corinto
Población	6.4 Millones <sup>1</sup>
Población en Managua	1 Millón <sup>2</sup>
Área (Km cuadrados)	130,370 <sup>3</sup>
País de tamaño similar	Grecia
Crecimiento poblacional	0.98 <sup>4</sup>
Población urbana	59.4% <sup>5</sup>
PIB (USD) (PPP)	36 Mil Millones <sup>6</sup>
PIB per cápita (USD)	2,100 <sup>7</sup>
Pob. bajo línea de pobreza	29.6% <sup>8</sup>
Crecimiento anual del PIB	4.5% <sup>9</sup>
Inflación anual	4% <sup>10</sup>
Conversión del Córdoba a USD	31.3 <sup>11</sup>

<u>Hechos relevantes</u>	<u>Implicaciones a la asequibilidad de vivienda</u>
La mayoría de la cartera de crédito del sistema financiero es en dólares.	Con una base de clientes que en su mayoría no genera dólares, estas carteras incrementan su riesgo con el paso del tiempo.
Las tasas de interés hipotecarias están denominadas en dólares y variables	El cliente final tiene que absorber el riesgo cambiario y fluctuaciones de las tasas de interés.
Programas de gobierno son dependientes del presupuesto general de la república o de préstamos concesionales.	Programas fiscalmente deficitarios tienen una fecha límite en que se inhabilitara el acceso a estos programas.
El riesgo país aumenta la potencialidad de la inestabilidad de las políticas cambiarias y la posición de las reservas en el largo plazo.	La liquidez del sistema financiero es fácilmente afectada por choque de riesgo país de corto plazo.

<sup>1</sup> INIDE, estimaciones y proyecciones de población, revisión 2012

<sup>2</sup> United Nations DESA / Populations Division 2018

<sup>3</sup> The CIA World Factbook

<sup>4</sup> Ibid (est.) 2017

<sup>5</sup> Ibid. (est.) 2017

<sup>6</sup> Ibid. (est.) 2017

<sup>7</sup> Nicaragua en Cifras, Banco Central de Nicaragua. (est.) 2017

<sup>8</sup> The CIA World Factbook. (est) 2015

<sup>9</sup> Ibid. (est) 2017

<sup>10</sup> Ibid. (est) 2017

<sup>11</sup> Banco Central de Nicaragua, mayo 2018

## 1. Resumen ejecutivo

Nicaragua presenta uno de los mayores déficits habitacionales de América Latina y el Caribe, afectando casi el 70% de los hogares (EMNV, 2014). El déficit habitacional puede explicarse a la luz del funcionamiento del mercado formal de vivienda y suelo, y en particular, al problema de asequibilidad de vivienda para las familias de menores ingresos.

En marzo de 2018 el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) contrató a la firma Affordable Housing Institute para apoyar al Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR) a desarrollar mecanismos innovadores que permitan dar un mayor soporte a las transacciones inmobiliarias para las familias de bajos recursos en Nicaragua.

El objetivo de esta consultoría es desarrollar instrumentos o mecanismos que promuevan el financiamiento de viviendas de interés social (áreas urbanas y rurales) de suelo urbano social, y permitan la recuperación de plusvalías en proyectos habitacionales para familias de bajos recursos en Nicaragua. Los resultados de esta consultoría abarcan tres ejes temáticos principales, siguiendo la lógica de acuerdo con el ciclo de producción de vivienda: (1) habilitación del suelo urbano; (2) producción de vivienda y optimización de la Ventanilla Única de la Vivienda (VUV) del INVUR; y (3) distribución de la vivienda terminada.

Las recomendaciones pretenden aportar a la dinamización del mercado de vivienda social (áreas urbanas y rurales), y mejorar la calidad, ampliar la producción y dinamizar la financiación de vivienda nueva y el mejoramiento del inventario existente con foco en los sectores de menores ingresos.

Este Informe Final incluye:

- Resumen del Diagnóstico del estado actual (*Secciones 4 y 5*) y Análisis de buenas prácticas (*Anexo 2*)
- Propuesta de instrumentos financieros y de subsidios para incentivar la demanda y oferta de vivienda social y de suelo urbano (*Sección 6*)
- Localización de los instrumentos a la realidad nicaragüense (*Secciones 6C y 6D*)

Todos los mecanismos propuestos en este informe han sido seleccionados para abordar un desafío particular dentro del ecosistema nicaragüense de viviendas identificado en la fase de diagnóstico de este proyecto. Es importante notar que los mecanismos que se han diseñado contienen elementos que permitirán ambos la compra venta de vivienda asequible, así como la creación de un mercado de rentas asequibles en el ecosistema nicaragüense. Se ha sugerido una amplia gama de herramientas y mecanismos para brindar a los actores opciones sobre cómo generar impacto positivo en el ecosistema habitacional nicaragüense. Las recomendaciones se han priorizado según las consideraciones del contexto legal, financiero y político existente y validado por medio de una serie de entrevistas, presentaciones, y consulta con el sector privado, público y con la sociedad civil.

### A. Análisis Eco sistémico - Evaluación de las Cadenas de Valor

El sector de desarrolladores en Nicaragua es sólido y el país posee un sistema de finanzas habitacionales razonablemente bien desarrollado con respecto a países de su tamaño y con penetraciones de hipotecas similares. Asimismo, el gobierno ha participado de forma activa en el sector habitacional y ha mostrado interés en continuar mejorando la asequibilidad de la vivienda en el país. Sin embargo, el acceso a unidades habitacionales construidas por desarrolladores formales y el acceso a hipotecas es limitado para una porción substancial de la población y el sistema es vulnerable a choques macroeconómicos. El reto

primario para aumentar la oferta y el acceso a vivienda asequible en Nicaragua está directamente relacionado con las siguientes causas:

- Falta de liquidez y financiamiento de largo plazo, especialmente liquidez denominada en córdobas.
- Disponibilidad de financiamiento asequible para los desarrolladores.
- Dependencia de fuentes con origen único y de montos limitados para los subsidios.
- Condiciones de elegibilidad que excluyen a una porción significativa de la población que depende de fuentes de ingresos informales.

## B. Soluciones y mecanismos ecosistémicos

El equipo consultor ha identificado cinco premisas centrales que sustentarán el desarrollo de instrumentos y herramientas. Estas premisas son fundamentadas en los resultados del diagnóstico de las cadenas de valor de la oferta y demanda del ecosistema habitacional nicaragüense. Estas premisas están narradas en función de lo que se debe de hacer para habilitar el ecosistema, de forma que permita la entrega de vivienda asequible.

Las cinco premisas son: (1) La habilitación de préstamos hipotecarios en moneda local (Córdobas); (2) El desarrollo de la capacidad de los bancos para suscribir la informalidad; (3) Permitir a las instituciones de microfinanzas acceder a liquidez de largo plazo; (4) financiación de la construcción a largo plazo; y (5) promover el mercado de vivienda en alquiler.

A partir de estas premisas, el equipo consultor ha identificado 12 productos y herramientas para permitir el mejoramiento del ecosistema habitacional de una manera sostenible. Mayor detalle cada una de estas herramientas están incluidas en la sección 6.

Esperamos que las herramientas recomendadas para el mejoramiento sean implementadas dentro de un marco que catalice la producción y absorción de vivienda nueva, vivienda mejorada, implementación de nuevas tecnologías amigables con el medioambiente y sobre todo que habilite la participación del segmento de la población que ha tenido mayores dificultades para formar parte del mercado hipotecario.

## 2. Metodología implementada

La consultoría Mecanismos de Financiamiento de Vivienda Social en Nicaragua se completó en tres fases. En la primera fase, la empresa consultora trabajó con BID e INVUR para determinar los objetivos y expectativas de la consultoría y creó un Informe Inicial que confirmó este entendimiento. En la segunda fase, el equipo consultor se encargó de la implementación de dos objetivos fundamentales para el resto de la consultoría: el diagnóstico de la situación actual del rezago habitacional y, el diagnóstico del mercado financiero y focalización de programas públicos existentes. Se logró esto por medio del mapeo de las cadenas de valor por el lado de la oferta y la demanda.

Nuestro enfoque integrado nos permitió dar forma a los elementos primordiales de cada uno de los ejes temáticos para esta segunda fase de diagnóstico. Por medio de nuestra metodología de cadenas de valor y ecosistema habitacional hemos identificado los pasos que los desarrolladores deben de tomar para la producción de vivienda, al igual que los pasos que los hogares deben de seguir para adquirir una vivienda en Nicaragua. En la tercera fase, el equipo consultor desarrolló recomendaciones para herramientas y mecanismos que, de ser implementados, podrían permitir un cambio sistémico sostenible dentro del sector de la vivienda nicaragüense. Estas herramientas se seleccionaron en base a la experiencia

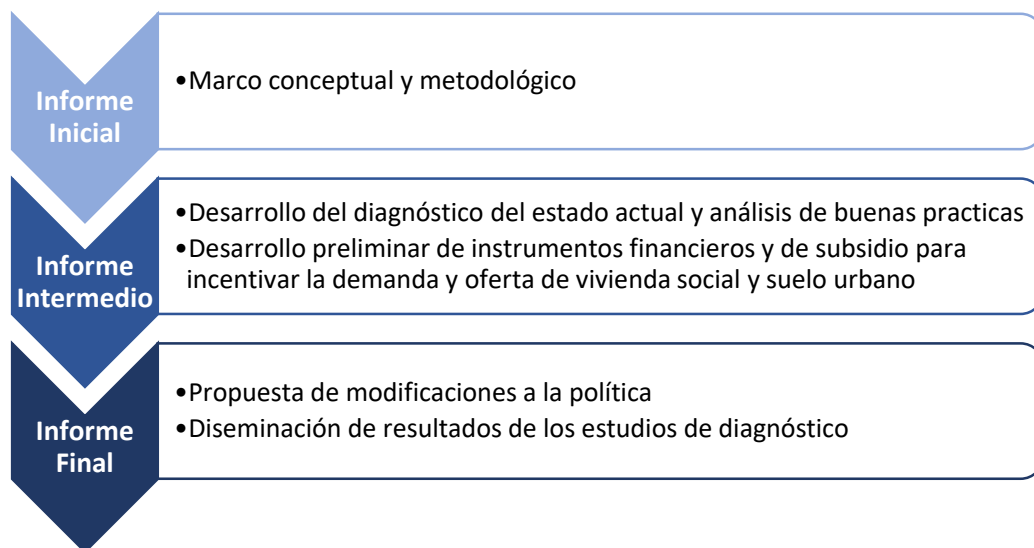
internacional del equipo consultor y la evaluación de herramientas reconocidas a nivel mundial que han sido selecciones por ser las más prácticas, adaptables e impactantes en el contexto nicaragüense.

#### A. Resumen de actividades implementadas según ejes temático

1. De acuerdo con el reporte inicial e intermedio continuamos con una aproximación simplificada que aborde de forma integral cada uno de los ejes temáticos de la consultoría. Habilitación del suelo urbano
2. Producción de vivienda
3. Distribución de vivienda terminada

Como se muestra en la siguiente gráfica, la metodología tuvo tres entregables principales, informe inicial, intermedio y final. Cada uno de estos informes tuvo como objetivo construir de forma progresiva para concluir en recomendaciones para el mejoramiento del ecosistema habitacional en Nicaragua de forma generalizada.

*Gráfico 1 – Entregables y principales objetivos*



En el anexo 1, presentamos las dos actividades principales que se llevaron a cabo para la elaboración de este reporte y cómo cada una de estas actividades permite obtener la información adecuada para cada uno de los ejes temáticos.

#### B. Diagnóstico ecosistémico

En Nicaragua, hemos llevado a cabo una evaluación de las cadenas de valor por el lado de la demanda y por el lado de la oferta. Este análisis tuvo el objetivo de entender que mecanismos de financiamiento de vivienda social pueden ser implementados en el país sin hacer cambios a la legislación vigente. El diagnóstico ecosistémico responde al nivel de interconectividad que los problemas habitacionales tienen con respecto a las condiciones socioeconómicas y culturales dadas en Nicaragua.

Este diagnóstico nos permite identificar eslabones específicos que afectan el balance entre la oferta y la demanda. Para que las herramientas diseñadas puedan tener un impacto positivo en el ecosistema, es necesario que afecten de forma integral las cadenas de valor. Por tanto, las recomendaciones de herramientas deben de ser implementadas teniendo en cuenta la participación de distintas

organizaciones gubernamentales y actores primordiales como constructores y desarrolladores privado y distintos organismos de la sociedad civil. El marco en que estas herramientas deben de funcionar pretende subsanar eslabones específicos de las cadenas de valor.

### Cadenas de valor

El grupo consultor realizó un diagnóstico de la situación habitacional de Nicaragua, haciendo uso de la metodología diseñada por AHI. Por medio de esta metodología se determinaron las dificultades de la entrega de vivienda asequible en el país y de forma general la focalización que los programas públicos tienen en este proceso.

Gráfico 2 – El ecosistema habitacional y las cadenas de valor (AHI)



Cada cadena de valor consiste en ocho eslabones, los cuales deben de funcionar y enlazarse eficientemente para ser capaces de producir (por el lado de la oferta) vivienda asequible, y que una familia con su elegibilidad de préstamo (por el lado de la demanda) sea capaz de adquirirla. Estas cadenas de valor no son necesariamente formales; de hecho, en muchas localidades de urbanización rápida existen cadenas de valor que funcionan de forma paralela a las formales.

### C. Limitantes

Debido al amplio alcance de la consultoría y el tiempo limitado disponible, se acordó que la firma consultora identificaría una gama de herramientas que podrían ser directamente aplicables e impactantes en el ecosistema nicaragüense de viviendas y proporcionar descripciones básicas para cada uno de estas herramientas potenciales. Si bien todas las herramientas identificadas son soluciones apropiadas para los desafíos identificados en el ecosistema de la vivienda y contienen ya importantes bases para la implementación según las condiciones socioeconómicas y legales de Nicaragua, las partes interesadas deben llevar a cabo evaluaciones, adaptaciones y diseños adicionales antes de implementarlas.

### 3. Rezago habitacional y asequibilidad

En Nicaragua, se estima que es necesario construir al menos 350,000 nuevas viviendas para cubrir las necesidades de 50,000 hogares sin vivienda y reemplazar completamente otras 300,000 que requieren reparación total. A su vez, existe un problema de calidad de la vivienda existente: más de 600,000 viviendas (en áreas urbanas y, sobre todo, rurales) presentan algún tipo de deficiencia habitacional (entre ellas, mala calidad de los materiales, falta de acceso a servicios básicos, o hacinamiento). Mientras que una proyección de la necesidad de vivienda muestra que se deben construir 20,000 viviendas por año para que el número absoluto de hogares en déficit (casi 1 millón) no incremente, la producción de vivienda social a nivel nacional promedió 10,000 unidades anuales entre 2010 y 2014 (INVUR, 2014). Por su parte, cerrar la brecha cualitativa de materiales de vivienda supone una inversión de por lo menos US\$ 1,800 millones (15% del PIB), con una inversión de US\$3,000 por hogar. En la actualidad, Nicaragua tiene una penetración hipotecaria equivalente a 0.2% del PIB (INVUR, 2015).

Nicaragua es uno de los países menos urbanizados en América Latina. De acuerdo con el BID<sup>12</sup>, Nicaragua es de los países con resultados negativos en ambos tipos de déficit cualitativos y cuantitativos. Uno de los principales determinantes del déficit habitacional son los ingresos familiares. A medida que los ingresos de la familia aumentan, disminuyen las familias viviendo en condiciones de déficit, ambos cualitativos y cuantitativos. Otros dos factores importantes son el acceso que estas familias tienen al crédito formal de mediano y largo plazo en moneda local y, por último, el precio de las viviendas.

El déficit habitacional puede explicarse a la luz del funcionamiento del mercado formal de vivienda y suelo, y en particular, al problema de asequibilidad de vivienda para las familias de menores ingresos. Es decir, dichos hogares no cuentan con la capacidad para comprar directamente, para reunir las condiciones para acceder a un préstamo hipotecario.

#### A. Análisis de asequibilidad

La vivienda denominada como asequible es aquella sin deficiencias cualitativas de servicios, estructura, o inseguridad de la tenencia, factible financieramente en el largo plazo para una población objetivo. La condición de asequibilidad es aquella en la que el costo de vivir en una vivienda sin deficiencias no es mayor a la habilidad racional que una familia tiene para pagar el costo de ocupación<sup>13</sup>, y en muchas partes del mundo, la regla ha sido asumida como el 30% del ingreso mensual de la familia. En el caso de Nicaragua, hemos determinado que los distintos deciles de ingresos solamente tienen acceso a ciertos productos en el mercado. Distintos niveles de subsidio por medio de distintos instrumentos deben de desarrollados. A continuación, enumeramos los productos a los que estos grupos tienen accesos:

---

<sup>12</sup> Bouillon 2012

<sup>13</sup> El costo de ocupación normalmente incluye los servicios pagados por el ocupante tales como, agua, servicio eléctrico, gas, entre otros.



*Tabla 1 – Acceso de productos financieros por deciles de ingresos*

<b><u>Deciles</u></b>	<b><u>Ingresos Anuales</u></b>	<b><u>Productos Financieros</u></b>
7-10	Entre USD 1,130 y USD 5,000 o más	Acceso a créditos hipotecarios con fiador y beneficios del estado nicaragüense.
4-6	Entre USD 620 y USD 930	Acceso a microcréditos para mejoramiento de viviendas y crédito de consumo. Beneficiarios de programas específicos con recursos finitos e insostenibles.
1-3	Entre USD 216 y USD 490	En condiciones de pobreza que imposibilita acceso a cualquier tipo de crédito.

*Fuente: EMNV 2016*

Por tanto, es importante notar que la asequibilidad es un término relativo. Aquel precio que resulta ser asequible para la población con mayores ingresos no es necesariamente asequible para aquellos con menores ingresos. En general, existe una relación directa entre el aumento en el ingreso de una familia, y su habilidad en adquirir una mejor, o más amplia vivienda. Este patrón es también reflejado en los pagos máximos recomendados delineados anteriormente. Por esta razón, el rango de opciones habitacionales a ser provisto debe de satisfacer las aspiraciones realistas de las familias de menores ingresos.

Además, la asequibilidad de la vivienda posee un carácter multidimensional que involucra a todos los actores del ecosistema habitacional que tienen algún impacto en el costo de la vivienda misma y el costo del financiamiento de ésta. El 70% de los créditos se encuentran denominados en dólares y el siguiente 20% está indexado al dólar, de igual manera, el 90% de los depósitos se encuentra en dólares o están indexados al dólar. Los préstamos otorgados a las familias que no generan ingresos en dólares deben ser monitoreados de cerca debido a condiciones internacionales como la persistente fortaleza del dólar y el potencial aumento de las tasas de interés en Estados Unidos.

#### 4. Resumen del Análisis Eco sistémico – Evaluación de las Cadenas de Valor

En análisis del funcionamiento del eco sistema habitacional nicaragüense se hizo con base a información cuantitativa y cualitativa agregada y una evaluación del marco legal e institucional. Esto permitió determinar la gobernanza del ecosistema y mapear las cadenas de valor por el lado de la oferta y de la demanda en las condiciones actuales. Los principales obstáculos en la producción de vivienda son el acceso a suelo y quien asume los riesgos. Por el lado de la adquisición los principales problemas son la elegibilidad de las familias con necesidad de vivienda, la poca capacidad de pago y el fondeo de las entidades de crédito. El siguiente cuadro resume los retos identificados en la cadena de valor en el país.



*Tabla 2 – Resumen de las cadenas de valor y retos identificados*

Verde = Retos menores; Amarillo = Retos medios; Rojo = Retos mayores

OFERTA	DEMANDA
<b>Tierra</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Inadecuado registro de la tierra aumenta la inseguridad de la tenencia y legalidad de las transferencias, la tierra urbana y rural continúan expuestas a asentamientos humanos espontáneos</li> </ul>	<b>Elegibilidad</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>La demanda efectiva es incapaz de acceder a créditos hipotecarios</li> </ul>
<b>Infraestructura</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Acceso a servicios básicos limitado especialmente en zonas rurales</li> </ul>	<b>Aplicación</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Con atención a la población en los deciles más bajos, pero con pocas alternativas para la mayoría de la población que participa en sector informal y tiene ingresos en córdobas entre los deciles 4 y 8</li> </ul>
<b>Disposición del sitio</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sin mayor problema en el sector formal público y privado</li> </ul>	<b>Subsidio</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Alta dependencia del presupuesto general de la república y de fondos concesionarios – sostenibilidad incierta</li> </ul>
<b>Diseño</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sin mayor problema en el sector formal público y privado</li> </ul>	<b>Suscripción del crédito</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Evaluación no estandarizada sin buros de créditos</li> <li>Débiles garantías al prestamista para mejorar las condiciones</li> </ul>
<b>Asunción del riesgo</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Baja disponibilidad de crédito para desarrolladores aumenta el riesgo en el capital propio</li> </ul>	<b>Cierre</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sin mayor problema</li> </ul>
<b>Construcción</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Auto construcción es regulada deficientemente y continúa presentando riesgos estructurales</li> </ul>	<b>Fondeo</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sin acceso a fondos de largo plazo, especialmente en córdobas</li> </ul>
<b>Venta</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>La práctica de agregar demanda no es común</li> <li>Inventario corriente no es suficiente para cubrir la demanda corriente</li> </ul>	<b>Servidumbre del crédito</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sin mayor problema, pero costosa</li> </ul>
<b>Administración</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>La ley de administración de la propiedad vertical en proceso de evaluación</li> <li>Muy poca experiencia con administración de asociaciones de vecinos y sus regulaciones</li> </ul>	<b>Ejecución</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sin mayor problema, pero sin mayor información sobre potenciales desalojos en casos de crisis</li> </ul>

La elegibilidad sufre de una discrepancia entre la capacidad de ingresos y los precios de las viviendas, los términos y condiciones del sistema financiero, y los programas de atención a la población. Aunque los niveles de pobreza han disminuido y la capacidad de consumo ha aumentado en los últimos años, continúa habiendo un segmento de la población sin acceso a las alternativas financieras formales. Para muchas familias de escasos recursos resulta difícil endeudarse para mejorar la vivienda, reemplazarla, o comprar una vivienda nueva, sin poner en riesgo el futuro financiero de la unidad familiar.

Los subsidios no están adecuadamente enfocados. En la mayoría de los casos, solo las reciben las familias con ingresos demostrables y pocas benefician a las familias que forman parte de la economía informal. Adicionalmente, los créditos son en dólares americanos. Debido a que la mayoría de la población recibe ingresos en córdobas, no tienen otra posibilidad más que asumir el riesgo de cambio, lo que hace que las transacciones sean muy riesgosas para estos hogares.

Por el lado de la oferta, un registro inadecuado de la tierra hace que predomine la informalidad la ilegalidad y la especulación. El riesgo en la transacción y en la tradición inmobiliaria encarece el valor de la tierra y aumenta el riesgo de la inversión de los desarrolladores formales. Esto se traduce en una vivienda más costosa en algunos casos o de menor calidad: sin servicios, equipamiento y alejada de los sistemas de transporte y de fuentes de trabajo.

La producción de vivienda tiene un costo adicional que el valor del capital que se necesita para estructurar un proyecto inmobiliario y que incluye la compra de tierra, los costos pre operativos y los tiempos de tramites de licencias y disponibilidad de servicios. La evidencia indica que los desarrolladores no están dispuestos a asumir los costos en esta etapa inicial del cualquier proyecto inmobiliario. En estas condiciones resulta imposible un crédito bancario. Mientras el mercado de tierras no sea moderno, confiable y transparente las transacciones seguirán siendo costosas. La única alternativa para muchas familias de escasos recursos será la informalidad y la precariedad. Entre más grande sea esa barrera de entrada al mercado existirá menor formalidad y competencia en el mercado de vivienda nacional.

*Tabla 3 – Desafíos claves de las cadenas de valor*

OFERTA
<ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. La especulación sobre la tierra que aumenta los precios de las propiedades y de las viviendas.</b> La Ley Especial para el Fomento de la Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social (Ley 677) orientó la creación de un Banco Nacional de Tierras Urbanizables para permitir la construcción de viviendas sociales y disminuir el fenómeno de especulaciones sobre la tierra, el cual aumenta el precio de las propiedades y las viviendas. Sin embargo, esta parte de la ley todavía no ha sido creada en parte porque necesita de coordinación con los municipios y que estos tengan planes de desarrollo completos y actualizados. Tendrían que dirigir estudios para conocer la cantidad de terrenos disponible para proyectos habitacionales una vez los planes de desarrollo estén completos.</li> <li><b>2. La documentación inadecuada que impide la seguridad sobre los derechos de propiedad privada en Nicaragua.</b> Aunque hubo mejoras en los últimos años, en 2016, todavía 27.4% de los hogares nicaragüenses no tienen documentación adecuada sobre su propiedad<sup>14</sup> lo cual limita de forma directa la capacidad de utilizar las propiedades como colaterales en préstamos.</li> </ol>

<sup>14</sup> Informe de Vivienda, Encuesta Continua de Hogares, 2009 – 2016, INIDE, 2017.

3. **La electricidad en Nicaragua es una de las más caras de la región** y eso afecta no sólo a los hogares sino también a los sectores comercial e industrial, incluyendo al sector construcción.<sup>15</sup> Los generadores en Nicaragua son ineficientes, y obsoletos, lo que genera altas pérdidas en la transformación de la energía primaria. Además, para el año 2022, la eliminación del subsidio a la factura eléctrica para jubilados y usuarios de los sectores residenciales incrementará el costo energético de los hogares.
4. **La construcción vertical es un reto para el sector urbanizador.** Hoy, no existe una ley propia para la construcción de condominios verticales en el país. Además, la vivienda multifamiliar es un concepto con el cual la población nicaragüense todavía no está familiarizada. Este es un reto para las ciudades nicaragüenses en términos de sostenibilidad. La vivienda vertical puede ser moderada en términos de densidad.

#### DEMANDA

1. **Altos niveles de pobreza** que dificulta el acceso a la propiedad de la vivienda para un gran número de hogares nicaragüenses, independientemente de los productos financieros disponibles en el mercado.
2. **Elegibilidad para el financiamiento de la vivienda limitada debido al empleo informal.** Bajo estas condiciones estadísticas resulta adecuado calcular la demanda efectiva por medio del consumo y potencialmente por medio de encuestas de ingresos, bajo la premisa de que el consumo futuro es una extensión de lo que se ha consumido en el pasado.
3. **El alto grado de dolarización de la economía y la existencia limitada del financiamiento de la vivienda en córdobas significa que los consumidores asumen el riesgo cambiario.**
4. **El sector del financiamiento de la vivienda y de las microfinanzas de la vivienda están subdesarrollados.**

El crecimiento del mercado habitacional en Nicaragua ha sido posible en parte por la aprobación de la Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social (Ley 677) en 2009. Esta ley promovió el uso de asociaciones público-privadas gracias a las medidas que fueron creadas: exoneraciones tributarias, subsidios directos y subsidios a la tasa de interés.

La Ley en su artículo 19 también establece la creación de un Banco Nacional de Tierras Urbanizables para promover la construcción de viviendas sociales. El BNTU lo compondrían inmuebles rústicos adquiridos actualmente en el inventario del INVUR. El banco podría adquirir predios y aceptar donaciones, permutas o declarar de utilidad pública terrenos que requiera (del gobierno central o gobiernos municipales).<sup>16</sup> La creación del mercado supone un freno a la informalidad y a la especulación inmobiliaria. En países como Chile los bancos de tierra son administrados por medio de fidecomisos privados que tienen dos responsabilidades explícitas: 1. Cuidar, preservar y aumentar los activos y 2. Generar utilidades. Cuando se dejan los activos al manejo de una entidad pública se ha experimentado la pérdida o desvalorización de los activos.

La modernización y transformación del ecosistema habitacional en Nicaragua requiere la creación de dos instrumentos esenciales. Estos instrumentos son el Banco Nacional de Tierras Urbanizables y un ente financiero intermediario capaz de generar liquidez en córdobas al sistema financiero. Este tipo de cooperación interinstitucional e intergremial permite al gobierno de Nicaragua evaluar, corregir, y re-

<sup>15</sup> <http://www.elnuevodiario.com.ni/economia/452218-energia-es-mas-cara-costa-rica-nicaragua>

<sup>16</sup> <https://www.laprensa.com.ni/2017/04/04/economia/2210003-banco-de-tierras-en-nicaragua-el-chance-perdido>

implementar medidas en las políticas habitacionales que permitan la atención temprana de problemas futuros que eviten la entrega de vivienda asequibles.

#### A. Cadena de valor de la oferta

**La cadena de valor formal de la vivienda en Nicaragua es frágil.** Según el CADUR el sector privado produce tan sólo 4,000 unidades al año. La mayoría de éstas a pequeña escala. El déficit habitacional es cercano a un millón de viviendas. Para poder cerrar la brecha, el BID, INVUR, ALMA y CADUR<sup>17</sup> indica que el país debe construir más de 600,000 viviendas nuevas y mejorar más de 300,000 que se hallan en mal estado.<sup>18</sup> Según INVUR, desarrolladores produjeron 12,000 viviendas entre 2007 y 2012.

La mayoría de la población no tiene los ingresos suficientes para adquirir una vivienda a los constructores o desarrolladores formales. De otra parte, la tenencia de la tierra continúa siendo un problema que se refleja en titulación irregular. La tenencia irregular limita la posibilidad de las familias de escasos recursos para prestar con el inmueble como colateral. Sin embargo, hubo una mejora en el sector y, en 2016, 27.4% de los hogares nicaragüenses no tenían documentación adecuada sobre su propiedad, comparado con 32.8% en 2009. A pesar de esta inseguridad de tenencia, en Nicaragua más del 80% de los bienes inmuebles tienen titulares inscritos en el Registro Público de la propiedad, mientras que sólo el 5% de la población alquila viviendas.<sup>19</sup>

Los desarrolladores han concentrado sus esfuerzos en la construcción de apartamentos y viviendas, dirigidos exclusivamente al mercado de mayores ingresos. Según estadísticas del CADUR más del 50% de las soluciones producidas por el sector privado pueden ser categorizadas como vivienda social y por tanto están sujetas a los beneficios provistos por la ley. Sin embargo, la construcción y venta de viviendas de lujo y para la clase media, continúa siendo más rentable y fácil de vender.

Hasta ahora, se han construido proyectos a gran escala dirigidos a hogares de bajos ingresos. Uno de ellos es el caso proyecto de expansión urbana de León Sureste<sup>20</sup>. La oferta formal logró frenar la aparición de asentamientos informales. Y las ventajas de las economías de escala permitió involucrar al sector privado. Con un financiamiento de 1 millón de dólares, la municipalidad pudo generar suelo y urbanizarlo por etapas. El municipio vendió terreno urbanizados donde las desarrolladoras construyeron casi 800 viviendas sociales para sectores de ingresos medio-bajos.<sup>21</sup>

**Además de ser poco común, la vivienda multifamiliar no tiene marco jurídico riguroso en Nicaragua.** La cámara de Urbanizadores de Nicaragua defiende la necesidad de promover una Ley de Condominios para actualizar el Decreto No. 1909 Ley de Propiedad Horizontal de 1971 y responder a los proyectos de viviendas multifamiliares y las inversiones en centros turísticos, corporativos y centros comerciales. La Ley de 1971 reglamenta únicamente el régimen de la propiedad horizontal y aunque en las reformas a la ley 677 se define el concepto de vivienda multifamiliar, no prevé ninguna disposición para su implementación en el futuro cercano. Según M&R Consultores<sup>22</sup>, en encuestas realizadas entre 2013 y 2014, el 86% de la población no tendría problema en vivir en un edificio de apartamentos. Sin embargo, dada la posibilidad de vivir en una vivienda unifamiliar del mismo precio, siempre escogerían la segunda opción. Es importante notar que la nueva agenda urbana de Hábitat III promueve la densificación. En Nicaragua,

<sup>17</sup> IDB, Buillon, un espacio para el desarrollo, INVUR, Reportes de avances 2015, CADUR, Estudios por M&R y Calvet y Asociados.

<sup>18</sup> Habitat for Humanity página web: <https://www.habitatnicaragua.org/>

<sup>19</sup> Informe de Vivienda, Encuesta Continua de Hogares, 2009 – 2016, INIDE, 2017.

<sup>20</sup> Marc Pérez Casas, Francesc Magrinyà Torner, Prevención de asentamientos informales a través políticas de expansión urbana de lotificación con servicios para familias de bajos ingresos: El caso de León Sureste, Nicaragua, Working Paper WP17MP1SP, Lincoln Institute of Land Policy, mayo 2017.

<sup>21</sup> Marc Pérez-Casas, “Cómo frenar la aparición de asentamientos informales”, Julio 10, 2017, Ciudades Sostenibles Blog, IDB. <https://blogs.iadb.org/ciudadesostenibles/2017/07/10/frenar-aparicion-asentamientos-informales/>

<sup>22</sup> Encuesta sobre vivienda, consultoría a CADUR.

como en cualquier país del mundo, la vivienda unifamiliar de calidad es un lujo que los pobres no pueden pagar.

**Los retos en el sector de la construcción residencial son numerosos.** Según el índice Doing Business 2018, para obtener un permiso de construcción en Nicaragua se requieren 225 días, comparado con 198 en el resto de América Latina. Por otro lado, parte de los materiales con los cuales se construyen viviendas son producidos de manera informal sin que se pueda controlar su calidad. También se importan muchos materiales que no cumplen los requerimientos: no solamente cementos, bloques, sino cables, láminas de techo, tuberías, etc.<sup>23</sup> Otro desafío del sector es la baja productividad del sector y la poca capacitación de los obreros y profesionales. En Nicaragua, muchos arquitectos e ingenieros carecen de algún tipo de formación continua para adaptarse a las nuevas normas y estándares y a las nuevas tecnologías técnicas de construcción, incluyendo eco tecnologías.

### Principales Hallazgos

1. La necesidad de una política de vivienda más incluyente que posibilite la incorporación de nuevos actores y esquemas que consideren tres elementos claves (suelo, financiamiento, asistencia técnica).
2. Es vital que los nuevos esquemas propuestos reconozcan a los productores sociales de vivienda. Ellos tienen antecedentes exitosos en la atención de segmentos de mercado históricamente desatendidos. Su flexibilidad legal les permite participar en esquemas de asociaciones público-privadas para la producción de vivienda asequible y gestión participativa del hábitat.

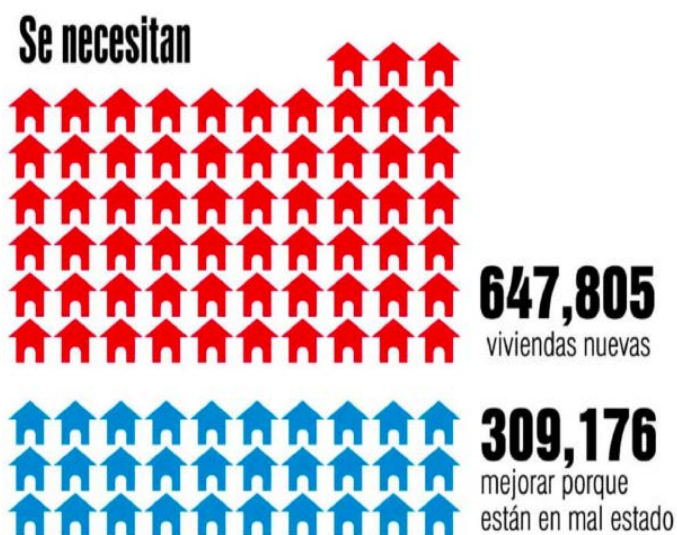


Gráfico 3 - Déficit habitacional

Fuente: CADUR, Infografía: Habita por la Humanidad 20.

3. Resulta importante reconocer la necesidad de avanzar hacia la superación del “reduccionismo viviendista”, para aproximarse a la inscripción del hábitat dentro de los procesos socio-espaciales que caracterizan a nuestras ciudades.
4. La creación de un banco de tierras resultará exitosa en tanto se logren conciliar las políticas urbanas con las políticas de vivienda y contribuir a la consolidación de un modelo de crecimiento denso, diverso, incluyente, sostenible y responsable.
5. La disponibilidad de recursos humanos para asistencia técnica en el mejoramiento de vivienda es limitada, de manera que resulta clave trabajar en torno a mecanismos que incrementen las capacidades técnicas para tal fin y faciliten el acceso a estos servicios a costos más bajos.
6. El crédito para mejoramiento de vivienda está catalogado por Norma sobre gestión de Riesgo Crediticio para Instituciones de Microfinanzas (IMF) como crédito personal, lo cual establece que éstas no pueden destinar más del 10% del monto total de su cartera de crédito para tales fines.

<sup>23</sup> <https://revistaconstruir.com/estos-los-principales-retos-del-sector-nicaragua/>

7. Hay disponibilidad de la banca para trabajar con el INVUR y el Gobierno, sin embargo, hay debilidades claves a superar tales como comunicación y retrasos en la inspección de sitios y aprobación de subsidios.
8. El préstamo en denominación Córdoba es posible, debido a que la economía nacional está cordobizada no dolarizada de acuerdo a la Ley Monetaria Decreto presidencial 1-92, sin embargo, las contracciones privadas pueden pactarse sin nulidad en moneda extranjera previo consentimiento entre las partes. Por lo que existe disponibilidad de los bancos de explorar mecanismos de financiamiento en moneda local al tiempo que se garantice el mantenimiento de valor. No hay limitantes que impidan el financiamiento en Córdobas, sino que es más bien considerada una práctica porque la economía nicaragüense se encuentra altamente dolarizada.
9. Aunque no existe una sola Asociación-Publico Privada (APP) constituida en Nicaragua, hay una fuerte voluntad del sector financiero y los desarrolladores para la participación en la implementación de APPs enfocadas al desarrollo urbano y habitacional.
10. El incremento de la inseguridad, la falta de garantías de estabilidad social, política y económica han afectado al sistema financiero desde abril 2018. La cartera de algunos bancos se ha reducido en 17% en los últimos 3 meses. Todo el sistema financiero ha limitado su emisión de créditos hipotecarios. Aunque algunos desembolsos han continuado para avances de obra de clientes ya suscritos, algunos contratos de crédito ya firmados con los clientes han sido suspendidos.
11. Los fideicomisos han permitido la formalización y bancarización de un sector que sin este tipo de programas es muy difícil que pueda acceder a un crédito hipotecario.
12. Los créditos verdes ofrecen una ventaja importante ya que poseen una tasa de interés preferencial. La incorporación de medidas de ahorro energético y de adaptación al Cambio Climático pueden ser incorporadas en los créditos hipotecarios.
13. El sistema financiero, representado por los bancos, así como el sector de desarrolladores urbanos aglomerados en CADUR evidencian una apertura y conocimiento referencial de instrumentos innovadores para la financiación del suelo urbano y la vivienda, tal como la movilización y captura de plusvalía, reajuste de tierras, y otros.

## B. Cadena de valor de la demanda

El crédito en dólares para compra de vivienda funciona razonablemente bien para personas de altos ingresos. Pero es en gran medida inaccesible para los hogares de ingresos medios o bajos que dependen de fuentes informales de ingresos en moneda local. Los elementos básicos de la elegibilidad son los niveles de ingresos y el nivel de información sobre los ingresos. Debido a altos niveles de pobreza y de informalidad de los ingresos, la mayoría de los ciudadanos nicaragüenses no pueden acceder a un préstamo hipotecario. En 2017, la población total afiliada al Instituto Nicaragüense de Seguridad Social era de 914 196 habitantes<sup>24</sup>, lo que indica que aproximadamente el 75% de la población es parte del sector informal de la economía.

**La industria bancaria de Nicaragua es estable y conservadora.** El sector financiero nicaragüense está compuesto por 5 bancos locales, 2 bancos internacionales, 1 banco estatal y varias cooperativas de crédito. Los bancos están regulados por SIBOIF y por las normas del BCN y el MHCP. Sin embargo, el sector bancario sigue estando muy concentrado, con tres bancos (BANPRO, Lafise BANCENTRO y BAC) que

---

<sup>24</sup> Banco Central de Nicaragua, Nicaragua en Cifras 2017



cubren el 77% del mercado. En diciembre de 2016, los tres bancos tenían activos totales de 5.7 billones de dólares.

**Nicaragua es una economía dolarizada.** Más del 70% de los activos bancarios están en dólares estadounidenses. La mayoría de los bancos prestan exclusivamente en dólares. Esto es un problema para la mayoría de la población que gana un ingreso en córdobas. Si las personas que ganan en córdobas se endeudan en dólares a ellos les toca asumir el riesgo del cambio de divisas. El 70% de la cartera total de préstamos se destina a hogares que no ganan en dólares. La tasa de cambio oficial es ajustada diariamente por el Banco Central. En caso de que el Córdoba pierda valor repentinamente, podría haber repercusiones importantes en todo el sector financiero.

### Principales Hallazgos

1. Los bonos soberanos son de corto plazo. Se requieren fondos a largo plazo para financiar la compra de vivienda a largo plazo. Los bonos soberanos (BRN) se emiten en córdobas y están indexados en dólares. Los bonos soberanos actualmente no se extienden más allá de 5 años en dólares. En 2017, se emitieron USD 34 millones durante 5 años con una tasa del 7,5%. Los vencimientos más cortos producen tasas más bajas cerca del 4% y emisión en córdobas.
2. El mercado de renta fija de Nicaragua está dominado por el Gobierno, aunque recientemente las instituciones de microfinanzas han podido participar. En 2017 FINCA, emitió bonos por un total de USD 10 millones denominados en dólares estadounidenses y córdobas con una maduración de 3 años. En 2018, FUNDESER emitió por un total de USD 3 millones al 7% para pagar en 2 años. Aunque las instituciones de microfinanzas pueden obtener liquidez de los mercados de capital, aún no pueden acceder a la liquidez que les permita prestar a largo plazo.
3. Las tasas de interés son relativamente altas, con tasas a corto plazo de 11.7% y a largo plazo de 9.7% en 2017. No parece haber una diferencia significativa entre las tasas en Córdobas y en Dólares estadounidenses. Sin embargo, los bancos prefieren prestar en dólares.
4. En 2017, la cartera hipotecaria nacional total era de 715 millones de dólares, sólo el 2% del PIB. Los principales cuatro bancos del sector de la vivienda son BDF, Lafise BANCENTRO, BAC y BANPRO. Los bancos normalmente financian hasta el 90% del valor de la vivienda y proporcionan una tasa de interés del 7.1% por un periodo de 20 a 25 años.
5. A los hogares que ganen de acuerdo a la "Ley del Salario Mínimo" el gobierno otorga un subsidio a la tasa de interés de hasta el 2.5% y en base a lo cual se establecen las categorías de ingresos por núcleo familiar siguientes:

Estas tasas son posibles gracias al apoyo financiero de los fondos de seguridad social de Nicaragua, que proporcionan a los bancos liquidez a largo plazo, con tasas preferenciales.

*Tabla 4 – Condiciones de créditos hipotecarios en Nicaragua, principales bancos*

<u>Bancos</u>	<b>BDF</b>	<b>BANCENTRO</b>	<b>BAC</b>	<b>BANPRO</b>
<u>Financiamiento</u>	90%	90%	80%	90%
<u>Término</u>	25	20	20	20
<u>Tasa de interés</u>	7.1%	9.5%	8.75%	8.5%
<u>Subsidio a tasa</u>	Hasta 2.5% según ingresos	Hasta 2.5% según ingresos	Hasta 2.5% según ingresos	Hasta 2.5% según ingresos

*Fuente: Agregada por Affordable Housing Institute basada en información oficial de los Bancos y la ley No 677*

6. *Los bancos prestan exclusivamente a hogares con un ingreso formal y título de propiedad del inmueble nuevo.* El 75% de los hogares nicaragüenses trabaja en el sector informal, lo que hace que los créditos sean inaccesibles para la mayoría de la población. Además, importantes áreas de tierra siguen siendo informales y no pueden ser aseguradas sin un título limpio. Debido a estos obstáculos, muchos hogares recurren a las microfinanzas para comprar o mejorar sus viviendas.
7. *Los hogares informales no tienen otra opción que acceder al sector de las microfinanzas general para comprar o mejorar su vivienda. Sin embargo, ha habido cierta expansión en el espacio de las microfinanzas de vivienda* con varias instituciones (Financieras) que ofrecen una variedad de microcréditos de vivienda para mejoras, nueva construcción y compra de nuevas viviendas.
8. *Grandes empresas de materiales de construcción como CEMEX también han entrado al espacio con programas como Patrimonio Hoy.* Aunque estos programas se enmarcan en la Responsabilidad Social Corporativa, permiten que los hogares informales reciban asistencia técnica y materiales con un crédito del cero por ciento. Aunque estos programas son valorados dentro de sus comunidades, encuentran dificultades para expandirse, ya que por lo general no son rentables y no forman el negocio principal de la compañía.



## 5. Recomendaciones de soluciones y mecanismos ecosistémicos

El diagnóstico de cada uno de los eslabones de las cadenas de valor nos permite evaluar el nivel de funcionamiento de la producción de vivienda asequible. Con base en la investigación documental representada en el informe intermedio y el análisis asociado, el equipo consultor identificó cinco premisas principales que respaldarán el desarrollo de instrumentos y herramientas para el mejoramiento del ecosistema habitacional. Estas premisas son condiciones que el equipo considera estratégicas para el mejoramiento generalizado del ecosistema. Es importante notar que los mecanismos que se han diseñado consideran estas premisas como esenciales para poder ser implementados, como resultado estos instrumentos soportan ambos la compra venta de vivienda asequible, así como la creación de un mercado de rentas asequibles en el ecosistema nicaragüense.

*Tabla 5 – Premisas Centrales para la Implementación de las Herramientas Propuestas*

<b>Premisas centrales para la implementación de las herramientas propuestas</b>	
<b>Premisa 1</b>	La habilitación de préstamos hipotecarios en moneda local (Córdobas) es el objetivo fundamental de cualquier estrategia para expandir la vivienda asequible en Nicaragua. Esto debido a que los hogares con mayor necesidad de vivienda asequible perciben ingresos en Córdobas, ya sea formal o informalmente y su acceso a efectivo en dólares es muy poco o nulo. Además, aquellos que pueden tener acceso a dólares se encuentran en la posición de absorber directamente el riesgo cambiario. La habilitación del financiamiento de préstamos hipotecarios en Córdobas requiere tres elementos del lado de la demanda, en caso de que estos se cumplan, permitirán tres elementos del lado de la oferta. Basados en datos recopilados de entrevistas y grupos focales durante la segunda misión, se elaborarán herramientas e instrumentos adicionales que respalden el desarrollo y la implementación de estos elementos clave para el informe final.
<b>Premisa 2</b>	El desarrollo de la capacidad de los bancos para suscribir la informalidad permitirá que un segmento mucho más grande de la población sea elegible para el financiamiento de la vivienda. Utilizando estructuras de suscripción basadas en ahorros, remesas y seguimiento de otros gastos, los bancos e instituciones de microfinanzas podrán ampliar su alcance a un nuevo segmento de mercado. Lo cual, a su vez, permitirá a las familias construir o mejorar sus hogares a través de la construcción incremental.
<b>Premisa 3</b>	Permitir a las instituciones de microfinanzas acceder a liquidez de largo plazo y alargar los plazos de los préstamos para la vivienda hará que el financiamiento de esta sea más asequible para un segmento de la población con menores ingresos.
<b>Premisa 4</b>	La financiación de la construcción está disponible a corto plazo, sin embargo, hay financiamiento limitado disponible para los desarrolladores que deseen participar en proyectos a gran escala durante un período prolongado. Dadas las condiciones económicas actuales en Nicaragua, es probable que el financiamiento a largo plazo sea costoso y difícil de obtener. Por lo tanto, los mecanismos propuestos para permitir un aumento de la oferta tienen como objetivo reducir el riesgo de los desarrolladores de otras maneras, incluida la asociación con entidades públicas u orientadas a la misión y la eliminación progresiva de proyectos a gran escala.
<b>Premisa 5</b>	El crecimiento del mercado inmobiliario y la necesidad de nuevas generaciones de mudarse más cerca de la ciudad ha promovido aumentos de las rentas en los centros urbanos alrededor del mundo. Mantener la renta asequible debe de ser un acto consciente de los gobiernos. La promoción de la renta asequible en Nicaragua debe de ser impulsada por el gobierno y apoyada por la sociedad civil.
A partir de estas premisas centrales, se identificaron doce mecanismos que tienen el potencial de permitir el cambio sistémico del sector de la vivienda nicaragüense.	

El equipo consultor, basado en la metodología de cadenas de valor y medioambiente habitacional ha diseñado, adaptado, consultado y validado con actores locales, doce instrumentos para mejorar el medioambiente habitacional de Nicaragua. Para que estos instrumentos sean capaces de generar cambios es necesario que sean implementados bajo el marco recomendado, y que las premisas se cumplan. Como se muestra en la serie de tablas a continuación, los mecanismos responden directamente eslabones particulares en la cadena de valor y se relacionan directamente con los ejes y las áreas de enfoque especificadas en los términos de referencia para la presente consultoría.

#### A. Implementación de mecanismos

La implementación de los instrumentos requiere el establecimiento y o fortalecimiento de las siguientes tres instituciones: La eficiente implementación de estos mecanismos requiere del establecimiento que tres estructuras institucionales sean establecidas, formalizadas o fortalecidas dentro del gobierno.

1. **Comisión interministerial para la vivienda.** Esta entidad, actualmente funcionando, es fundamental para apoyar INVUR en el desarrollo de mecanismos y para construir apoyo intersectorial para políticas, programas y actividades relacionadas con la vivienda.
2. **Banco Nacional de Tierra Urbanizable.** Como es provisto por la ley 677, una entidad de este tipo debe de ser establecida para llevar a cabo las actividades descritas en el mecanismo seis.
3. **Intermediario financiero para la provisión de liquidez.** Una entidad que debe de ser establecida con el propósito primario de servir como intermediador financiero en el desarrollo de nuevos fondos para el financiamiento de la vivienda desde el gobierno. Inicialmente, esta entidad jugará el papel de la operatividad las hipotecas denominadas en córdobas (mecanismo 9) facilitación de liquidez por fideicomiso (mecanismo 11), y el desarrollo de financiamiento para el sector informal (mecanismo 12). Eventualmente esta entidad puede crecer en una institución similar a la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) de México que pueda desarrollar un Instituto de Fomento a la Hipoteca Asegurada (FHA) como en Guatemala.

Tabla 6 – Matriz cruzada de mecanismos y soluciones por las cadenas de valor

	Venta de derechos	TIF	Impuesto predial o inmobiliario	Esquema de seguros riesgo de desastres	Banco de Nacional de Tierras	Áreas de oportunidad	Reajuste de tierras	Compra y venta de tierras	Multi-fases Desarrollo Proyectos Asociativos	Esquema de hipoteca verde de eco-tecnologías	Esquema de préstamos en COR	Establecimiento de arrendadores de	Instrumento de facilitación	Esquema de financiamiento para el sector informal
Oferta	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>5.1</u>	<u>5.2</u>	<u>5.3</u>	<u>6</u>	<u>7</u>	<u>8</u>	<u>9</u>	<u>10</u>	<u>11</u>
Tierra	X				X	X	X	X						
Infraestructura		X		X		X								
Disposición del sitio				X			X	X	X					
Diseño				X					X	X				
Asunción del riesgo	X	X		X					X					
Construcción				X					X	X				
Venta				X					X					
Administración														
Demanda	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>5.1</u>	<u>5.2</u>	<u>5.3</u>	<u>6</u>	<u>7</u>	<u>8</u>	<u>9</u>	<u>10</u>	<u>11</u>
Elegibilidad											X	X	X	X
Aplicación											X	X	X	X
Subsidio										X	X	X	X	X
Suscripción del crédito											X	X		X
Cierre														X
Fondeo										X	X		X	
Servidumbre del crédito												X		X
Ejecución												X		X

Tabla 7 – Matriz cruzada de mecanismos y soluciones por eje temático

<i>Eje</i>	<i>Solución</i>	Venta de derechos	TIF	Impuesto predial o inmobiliario	Esquema de seguros riesgo de desastres	Banco de Nacional de Tierras	Áreas de oportunidad	Reajuste de tierras	Compra y venta de tierras en condiciones especiales	Multi-fases Desarrollo Proyectos Asociativos	Esquema de hipoteca verde para la adquisición de eco-	Esquema de préstamos en COR	Establecimiento de arrendadores de vivienda asequible	Instrumento de facilitación de liquidez por fideicomiso	Esquema de financiamiento para el sector informal
		1	2	3	4	5	5.1	5.2	5.3	6	7	8	9	10	11
	Incorporación de RRD en la evaluación y toma de decisiones del sector público y privado				X	X									
	Mecanismos financieros que esquematizan aportes por actores	X	X		X		X	X	X						
	Propuestas de APP para el desarrollo del suelo urbanizado y ecotecnias					X				X	X		X		
	Líneas estratégicas de suelo y crecimiento sostenible	X	X				X	X	X						
	Mecanismos de recuperación de plusvalía	X	X	X		X	X	X	X						
	Diseño de bonos, incentivos, subsidios, y financiamiento asequible para vivienda social	X			X			X		X		X			
	Diseño de bonos, incentivos, subsidios, y financiamiento asequible para uso de materiales alternativos										X				
	Esquema de crédito de largo plazo para la construcción de proyectos de entre 500 y 1000 viviendas					X				X					
	Diseño de modelo para mejores créditos corporativos para desarrolladores	X			X	X		X		X	X				
	Propuesta de modelo para mejora de la tasa de interés para vivienda social											X			
	Modo de financiamiento innovador para el sector informal														X
	Fondo de hipotecas aseguradas														
	Implementación de fideicomiso para la facilitación de acceso a la vivienda social											X		X	
	Adecuación de subsidios según segmento poblacional											X			

## B. Descripción de Mecanismos

Las descripciones de los mecanismos son resúmenes que nos permiten comprender de forma rápida las ventajas e impactos de cada uno de ellos. Es importante notar el énfasis que se hace en los primeros seis mecanismos sobre el buen uso de las tierras, el acceso a la tierra urbana, el uso de herramientas fiscales y monetarias para impulsar el desarrollo urbano consistente con el desarrollo de infraestructura de forma planeada y coordinada entre gobiernos locales y el gobierno central.

### 1. Venta de derechos de construcción

La Venta de Derechos de Construcción (DC) establecerá el cobro de contraprestaciones por el aumento de densidad o capacidad edificatoria de terrenos urbanos por encima de un coeficiente de aprovechamiento básico otorgado. El principio subyacente de este instrumento es que el derecho de construir puede ser ejercido libre de toda carga sólo hasta cierto límite, a partir del cual las municipalidades pueden requerir una contrapartida o compensación. Tal compensación está relacionada con la mayor demanda de inversiones públicas derivadas del uso del suelo por encima de cierto nivel. De manera que este instrumento puede ser entendido como un instrumento de captura de plusvalía que permite recuperar los incrementos del valor del suelo atribuibles no sólo a normas urbanas sino también a inversiones públicas.

Ventajas	Beneficios esperados y posibles impactos
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Permite una más justa distribución de beneficios y costos derivados del proceso de urbanización.</li> <li>2. Posibilita la recolección de la carga relacionada con el instrumento en momentos de alza de la actividad económica, cuando los emprendedores tienen los recursos disponibles para invertir.</li> <li>3. Provee una fuente de recursos municipales propios con elevado potencial.</li> <li>4. Contribuye a la autonomía financiera de los gobiernos municipales.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Incremento en el potencial de construcción de algunas áreas, favoreciendo el desarrollo de la industria de la construcción.</li> <li>2. Gestión inteligente del crecimiento urbano, dado que puede afectar los patrones espaciales de la urbanización, al influir en el costo relativo de desarrollo entre diferentes localizaciones.</li> <li>3. Aumento de los recursos financieros municipales destinados a afrontar la creciente demanda en infraestructura urbana y vivienda social.</li> <li>4. Actúa como un incentivo para los emprendedores de vivienda social, en tanto éstos no pagan carga o compensación alguna por los derechos de construcción adicionales para llegar a cabo proyectos de este tipo.</li> <li>5. Disminución de la incertidumbre de los desarrolladores privados en relación a la aprobación de sus proyectos y a la oportuna instalación de la infraestructura, en la medida en que sus propias cargas o pagos son los que van a permitir viabilizar el desarrollo.</li> </ol>

## 2. TIF (Financiamiento por Incremento de Recaudación Impositiva FIRI)

Al capturar el incremento en los ingresos futuros del impuesto a la propiedad, el gobierno promotor puede emprender actividades de desarrollo económico o proporcionar subsidios que de otro modo no serían posibles. El TIF es una herramienta para financiar proyectos de capital calificados por el INVUR a partir de un flujo de ingresos generado dentro del área geográfica definida como un distrito TIF.

### Descripción de la herramienta de distritos de valoración especial

Los gobiernos emplean el Financiamiento de Incremento de Impuestos (TIF) para promover el desarrollo económico y la reurbanización. Al capturar futuros ingresos incrementales, el gobierno patrocinador puede emprender actividades de desarrollo económico o proporcionar subsidios que de otro modo no serían posibles. TIF puede ser una herramienta importante para que los gobiernos locales atraigan proyectos de desarrollo económico, creen empleos, fomenten la inversión en infraestructura y / o re desarrollen áreas deterioradas. El TIF es una técnica para financiar un proyecto de capital calificado, su infraestructura relacionada o el mantenimiento del proyecto a partir de una corriente de ingresos generados dentro del área geográfica definida como un distrito TIF.

Históricamente, el financiamiento con incrementos de impuestos ha sido visto como una forma de combatir el deterioro dentro de los distritos o barrios de la ciudad y como una herramienta de financiamiento flexible y de uso múltiple para el desarrollo económico. En Medellín, entendemos que el TIF propuesto ayudará al logro de una variedad de objetivos de desarrollo económico, incluida la creación de empleos, el crecimiento del valor de las propiedades y "crea un desarrollo dinámico de uso mixto que se basará en el crecimiento proyectado de la población y la economía de la ciudad y anclará al vivienda y cultura".

En los Estados Unidos, los gobiernos locales a menudo usan los recursos TIF para preparar tierras para el desarrollo o la reurbanización. La preparación del sitio abarca la adquisición de tierras; condena de tierras, demolición de estructuras antiguas y remediación ambiental. Otros usos comunes de los fondos de TIF son para la infraestructura: reemplazo de aceras, instalación de aceras y canalones, y planificación e ingeniería relacionadas. La ciudad de Medellín, por ejemplo, ha aprobado 4 planes de desarrollo específicos (planes parciales) para el Distrito, invertidos en mejoras al transporte en trenes ligeros y autobuses.

Los ingresos de TIF financian la adquisición de parcelas para el desarrollo de viviendas y espacios verdes, y mejoras a las redes de agua, alcantarillado y transporte. Además, los gobiernos pueden usar los ingresos de TIF para servir de garantía para ciertas estructuras públicas, como infraestructura urbana, estacionamiento e instalaciones municipales.

Una vez los municipios, apoyados por el INVUR, promulguen el acuerdo local y se les autorice a cobrar, separar, pignorar y destinar los ingresos tributarios incrementales de un posible Distrito TIF, podrían usar múltiples opciones para aprovechar los impuestos incrementales para financiar el desarrollo inicial.

Ventajas	Beneficios esperados y posibles impactos
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Preparar la tierra para el desarrollo o la reurbanización. La preparación del sitio abarca la adquisición de tierras, la demolición de estructuras antiguas y el saneamiento ambiental.</li> <li>2. Mejoramiento del espacio público, instalación de aceras y redes, y planificación</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. TIF puede ser una herramienta importante para que los gobiernos locales atraigan proyectos de desarrollo económico, creen empleos, fomenten la inversión en infraestructura y / o reorganicen áreas deterioradas o vulnerables.</li> </ol>

e ingeniería relacionadas con obras de infraestructura.	
3. Mejoras al transporte público.	
4. Adquisición de predios para el desarrollo de viviendas y espacios verdes.	

### 3. Impuesto predial o inmobiliario

El tributo predial o inmobiliario es considerado un importante instrumento de financiamiento local, debido a su potencial para lograr objetivos de recaudación, equidad, eficiencia, y de desarrollo urbano. Así mismo, es reconocido porque tiene una función esencial en el proceso de recuperación de plusvalías. Su misión es gravar la propiedad vacante y la propiedad con construcción. Cuanto más cercana es la valuación fiscal de la propiedad al precio de mercado, más apto resulta el impuesto para captar la influencia del conjunto de hechos generadores de plus valor sobre el inmueble: efecto de las obras públicas, zonificación, accesibilidad, calidad del vecindario, etc. Su efectividad y eficacia dependen tanto de su diseño (estructura legal e institucional) como de su gestión y administración. En América Latina, su importancia como fuente de ingresos representa el 2% de los ingresos municipales. Sin embargo, en ciudades europeas ha alcanzado hasta el 15%.

Ventajas	Beneficios esperados y posibles impactos
1. Potencia la distribución en forma equitativa las cargas y beneficios que de él se derivan.	1. Mejora la salud fiscal de los municipios.
2. Provee a las municipalidades una fuente de ingresos estable y predecible, lo cual permite proyectar procesos de planificación a largo plazo y con mayor precisión.	2. Reducción del precio de acceso a la tierra.
3. Contribuye a una mayor generación de ingresos propios para el desarrollo de las ciudades.	3. Incremento de la oferta inmobiliaria.
	4. Alto potencial para regular el desarrollo urbano.
	5. Reducción de desigualdades y distribución justa del costo de mantenimiento de las ciudades.

### 4. Esquema de seguros riesgo de desastres

Un seguro de hogar contra desastres es un contrato por el cual una compañía aseguradora adquiere el compromiso de cubrir los posibles daños que puedan ser causados a un inmueble y sus bienes ante el acontecimiento de un desastre. Pocos países en la región tienen seguros contra este tipo de fenómenos (Borensztein, Cavallo & Jeanne; 2017 –BID). Considerando las limitantes y falta de opciones de seguros de ese tipo en Nicaragua, se propone la creación de un Consorcio de Compensación de Seguros como una APP que asume los riesgos que el mercado de seguros tradicional usualmente no puede cubrir. Este esquema de seguro daría cobertura a la vivienda ante la eventual exposición a fenómenos naturales y antrópicos.

Ventajas	Beneficios esperados y posibles impactos
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Da cobertura de seguro a la vivienda ante la exposición a fenómenos naturales como inundaciones, terremotos, maremotos, fenómenos hidro-meteorológicos y erupciones volcánicas.</li> <li>2. La póliza de seguros cubriría gastos de reconstrucción de aquellos bienes destruidos por situaciones de violencia no controlada, tales como disturbios civiles, insurrecciones populares y terrorismo.</li> <li>3. Puede ser adaptado a micro-seguros y ser proveído por el mercado de seguros y reaseguros existentes en el país.</li> <li>4. Consorcio de Compensación de Seguros (como una APP) ofertaría pólizas que usualmente no son cubiertas por los seguros tradicionales, creando de este modo un valor agregado y accediendo al mercado de seguros de vivienda asequible.</li> <li>5. Instrumentos disponibles para el co-financiamiento de seguros de desastres (ejemplo: el Fondo Mundial para la Reducción y Recuperación de Desastres (GFDRR))</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Incremento de la capacidad de resiliencia de la población nicaragüense ante el riesgo de desastres.</li> <li>2. Mayor entendimiento del riesgo y compromiso de la población para mejorar la adaptación a los impactos relacionados al cambio climático. Los hogares invertirían directamente en la mitigación de riesgos.</li> <li>3. Potencial de alta asequibilidad (micro-seguros de vivienda). Este puede ser integrado en la cadena de valor de la vivienda asequible a través de un pequeño pago adicional a la cuota de pago de préstamo de vivienda.</li> <li>4. Mitigación de daños e impactos a los medios de vida, permitiendo un restablecimiento más rápido de las actividades económicas y productivas después del acontecimiento de eventos catastróficos.</li> <li>5. Reducción del gasto público en reconstrucción ante ocurrencia de desastres. La póliza de seguro cubriría daño y destrucción de viviendas aseguradas, lo que permitiría a las familias acceder a estos fondos de reconstrucción al concluir la emergencia y reduciría los costos de reconstrucción y asistencia humanitaria proveniente de gobiernos municipales, nacionales y organizaciones humanitarias.</li> </ol>

## 5. Banco de nacional de tierras

Un Banco Nacional de Tierras para Viviendas (BNTV) facilitará la producción de viviendas y su asequibilidad al permitir que los municipios accedan a tierras urbanas con costo mínimo de efectivo y luego usar esa tierra para atraer a desarrolladores privados, con menores costos de infraestructura urbana en la forma de menores costos de desarrollo y precios de la vivienda en venta.

El Banco Nacional de Tierras para Viviendas:

- Será una filial o un departamento de INVUR.
- Adquirirá tierras urbanas aptas para el desarrollo residencial de otros ministerios del Gobierno de Nicaragua que poseen tierras. El precio de adquisición es generalmente nominal (o el máximo de la base del costo de adquisición de los otros ministerios).
- Mantendrá la tierra en inventario.



- En acuerdo con los municipios, tendrá el poder (a) de usar dominio eminente / expropiación (y pagar una compensación justa) por la agregación de parcelas, (b) usar canjes de tierra para la agregación / racionalización de parcelas o lotes, y (c) rezonificación del suelo, incluyendo zonificación con bonificación de densidad como parte de la regeneración urbana o esquemas de ingresos de uso mixto que entregan viviendas asequibles adicionales.
- Poner la tierra a disposición de los municipios que califiquen para urbanizar el suelo en forma de APP, sujeto a las reglas y directrices del programa BNTV / INVUR.

Cómo el BNTV permite a los municipios convertirse en co-desarrolladores de viviendas en APP.

Ventajas	Beneficios esperados y posibles impactos
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Centralizar la tenencia nacional del suelo urbano permite una mejor coordinación de las políticas de uso del suelo.</li> <li>2. Al ceder la propiedad a una entidad con experiencia en vivienda (INVUR) y regeneración urbana, aumenta la calidad de la toma de decisiones de planificación urbana.</li> <li>3. La transparencia de la disponibilidad de tierras de propiedad nacional permite a los municipios desarrollar mejores Planes Maestros Urbanos.</li> <li>4. Hacer que la tierra sea accesible sólo a los municipios que tienen Planes Maestros aprobados los incentiva a crear estos instrumentos.</li> <li>5. Tener acceso a la tierra permite que un DOP listo para implementar infraestructura troncal asegure que la tierra adquirida por el municipio tenga un uso urbano productivo.</li> <li>6. La transferencia de tierras a una entidad sub-soberana o autónoma (municipio) permite a otros financiadores que no son IFD (por ejemplo, IFC, donantes, fondos de cambio climático) aportar su capital de concesión directamente al proyecto individual.</li> <li>7. Tanto los Plan Maestro Municipales como los modelos SPV promueven la flexibilidad regional o municipal y son compatibles con otros instrumentos.</li> <li>8. Los SPV permiten el co-desarrollo, que fortalece la capacidad municipal al tiempo que externaliza el riesgo.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mejorar el acceso a títulos de propiedad limpios a través de la BNTV.</li> <li>2. Coordinar la provisión de infraestructura troncal entre el gobierno central y los municipios con INVUR como intermediario.</li> <li>3. Desarrollar esta infraestructura a través de SPV con la participación del desarrollador privado, compañías de construcción y bancos.</li> <li>4. Usar instrumentos tributarios nuevos (para el contexto nicaragüense) para el desarrollo de distritos especiales o la creación de infraestructura específica.</li> <li>5. Promover la agregación de la demanda tanto del sector privado como de los empleados del gobierno que utilizan los instrumentos ya existentes como pagos automáticos de nómina.</li> </ol>

Ventajas	Beneficios esperados y posibles impactos
<p>9. Al estar la municipalidad en el SPV significa que puede compartir los beneficios y ganancias de las tierras mejoradas (una forma de captura del valor de la tierra).</p> <p>10. Al estar la municipalidad en el SPV se puede garantizar la asequibilidad y los resultados de accesibilidad se pueden rastrear a los insumos de la concesión (por ejemplo, tierra barata).</p> <p>11. Al delegar la responsabilidad de hacer (infraestructura troncal, desarrollo) al municipio, aumenta la capacidad municipal lugar por lugar.</p> <p>12. Múltiples experimentos paralelos significan que las buenas ideas desarrolladas por un municipio pueden usarse en otros lugares. Más rápida experimentación, aprendizaje y replicación.</p>	

#### a. Áreas de oportunidad

Una forma en que las ciudades acceden a los mercados de capital para financiar sus iniciativas de redesarrollo urbana es a través del uso de distritos de valorización especiales. A diferencia de un TIF, este tipo de herramienta considera un impuesto adicional sobre el valor total de una propiedad, generalmente pagado por los propietarios dentro de un distrito de valorización especial definido que se beneficiará de las mejoras públicas específicas.

Para emitir bonos especiales de valorización del distrito, la mayoría de los propietarios debe aceptar un auto avalúo. Los distritos de valorización especiales se han utilizado para financiar mejoras de infraestructura importantes (como el transporte público), construir carreteras e instalar sistemas de agua y alcantarillado que posteriormente viabilicen desarrollos inmobiliarios. La modernización de las redes permite la construcción de nuevas viviendas y espacios comerciales. Algunos aspectos atractivos de este tipo de herramienta son que amplía el presupuesto de capital local disponible mientras que los que pagan el impuesto son los beneficiarios directos de las mejoras. Además, los distritos de valorización especial implican un menor riesgo de cobro y son menos especulativos que TIF porque los ingresos por tasas y tarifas están vinculados a desarrollos existente en lugar de anticipos sobre vigencias y desarrollos futuros. El hecho de que los propietarios actuales hayan aceptado un auto avalúo hace que la opción sea atractiva.

Similar al TIF, esta herramienta requiere condiciones inmobiliarias y económicas robustas. Sin embargo, también puede implicar altos costos de transacción. Se utiliza mejor cuando existe la urgencia de capitalizar la dinámica del mercado, de modo que los propietarios estén dispuestos a comprometerse con un avalúo adicional para tener acceso a un impacto económico positivo en lugar de esperar a que el sector público identifique los fondos de capital necesarios para la inversión en obra pública. La implementación de esta herramienta también es más fácil cuando la mayoría de la tierra dentro del área designada es

propiedad de unos pocos propietarios comerciales. Esto hace que sea más fácil negociar cualquier acuerdo requerido, en lugar de tratar con la organización de cientos de propietarios de parcelas más pequeñas.

Las ciudades tienen una capacidad significativa para crecer y dar forma a sus economías cuando tienen un control sustancial sobre el uso de la tierra local, la zonificación, la planificación y la aplicación de las normas urbanísticas y códigos de construcción. Ya sea en asociación con otras fuentes de capital o en ausencia de acceso al capital externo, las ciudades pueden aprovechar sus poderes normativos y regulatorios para crear un marco regulatorio que promueva el diseño, construcción, operación y mantenimiento de la infraestructura pública por parte del sector privado. Las herramientas regulatorias y de políticas permiten a los gobiernos influir o dar forma al redesarrollo en un área determinada en terrenos privados.

Las herramientas reglamentarias no fiscales dependen únicamente de los poderes de planificación del uso del suelo del gobierno y de la capacidad de aprovechar estos poderes para lograr el redesarrollo urbano. Las ciudades que carecen de la autoridad legislativa o el espacio fiscal para pedir prestado pueden aprovechar sus recursos limitados de otras maneras, mediante el ejercicio de poderes reguladores. Por ejemplo, las ciudades pueden ofrecer flexibilidad de zonificación y agilizar los permisos u ofrecer códigos de construcción más flexibles. Aunque podría decirse que es un enfoque más pasivo que la inversión proactiva de capital o la disposición proactiva de tierras públicas, potenciar la política de uso de la tierra y los poderes reguladores municipales para alentar o desincentivar aspectos del desarrollo dentro de un área de regeneración urbana determinada puede ser de gran ayuda para promover una visión de ciudad.

Ventajas	Beneficios esperados y posibles impactos
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Construye capacidades en el sector privado para estructurar, diseñar, financiar, construir y operar proyectos</li> <li>2. Construye capacidad de gestión de proyectos en el sector público</li> <li>3. Fortalece la cooperación y la confianza entre los actores públicos, privados y la comunidad</li> <li>4. Permite trazar escenarios de desarrollo a mediano y largo plazo</li> <li>5. Permite obtener mayor valor por dinero.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menor costo del valor de la tierra para la producción de vivienda</li> <li>2. Racionalidad en la inversión pública para la dotación de infraestructura y servicios</li> <li>3. Mayor producción de bienes y servicios urbanos a precios más asequibles.</li> <li>4. Ciudades menos segregadas, más igualitarias y con mayores posibilidades y calidad de vida para todas las comunidades</li> </ol>

#### b. Reajuste de tierras

El reajuste de la tierra es un enfoque que se utiliza comúnmente en los países de Asia oriental, como Japón y la República de Corea. Además, también se ha utilizado en Colombia para permitir el montaje y la planificación de tierras de propiedad privada en el margen periurbano, así como la entrega de infraestructura y servicios en dichas tierras. Utilizando este enfoque, el gobierno agrupa, integra o ensambla las diversas parcelas de propiedad privada en un área determinada y prepara un plan de uso de la tierra para el área en general, que incluye la designación de espacios para infraestructura pública y servicios tales como carreteras, servicios comunitarios y espacios públicos.

El reajuste de la tierra es una herramienta efectiva que permite a los gobiernos locales emprender proyectos de expansión y redesarrollo a través del aumento de los valores de la tierra, al tiempo que involucran a los residentes originales y los propietarios de las tierras como partes interesadas. Al final del

proceso, el gobierno devuelve a cada terrateniente un terreno proporcional a su parcela original menos las afectaciones (hasta 60 por ciento del terreno original), excepto que el nuevo terreno es de mayor valor (área neta urbanizable) porque ahora es tierra urbanizable. Como parte de las cesiones, el gobierno retiene parcelas de tierra estratégicas seleccionadas que subasta o vende a tasas de mercado para la recuperación de costos de su inversión en infraestructura y prestación de servicios. El reajuste de la tierra es un instrumento muy útil en proyectos de expansión y redesarrollo urbano que involucran tierras privadas y la propiedad fragmentada de la tierra.

Por lo tanto, es una buena herramienta para que las partes interesadas -aportantes de tierra, participen y se beneficien de los rendimientos económicos del proyecto. También es beneficioso para el gobierno porque no requiere una inversión inicial masiva para comprar la tierra a los propietarios. Sin embargo, el reajuste de la tierra necesita instituciones locales fuertes y un marco legislativo sólido para ser implementado de manera efectiva. Otro desafío es obtener el consentimiento de todos los propietarios existentes para el proyecto. Además, el proceso de reajuste de la tierra implica la valoración de la tierra. En general, es difícil para el gobierno y los terratenientes llegar a acuerdos sobre el verdadero valor de la tierra.

Ventajas	Beneficios esperados y posibles impactos
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Construye capacidades en el sector privado para estructurar, diseñar, financiar, construir y operar proyectos</li> <li>2. Construye capacidad de gestión de proyectos en el sector público</li> <li>3. Fortalece la cooperación y la confianza entre los actores públicos, privados y la comunidad</li> <li>4. Permite trazar escenarios de desarrollo a mediano y largo plazo</li> <li>5. Economías de escala, eficiencia orientada al desempeño debido a su obligación de recompensar a los accionistas</li> <li>6. Flexibilidad regulatoria</li> <li>7. Conocimiento y amplia experiencia en actividades industriales y comerciales complejas</li> <li>8. Combinar la seguridad y el compromiso del sector público con la experiencia y la eficiencia del sector privado</li> <li>9. Distribuye los riesgos y responsabilidades entre las dos partes, de acuerdo con su capacidad para gestionarlos (Banco Mundial 2013)</li> <li>10. Llevar a cabo un pre-desarrollo proactivo</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menor costo del valor de la tierra para la producción de vivienda</li> <li>2. Racionalidad en la inversión pública para la dotación de infraestructura y servicios</li> <li>3. Mayor producción de bienes y servicios urbanos a precios más asequibles.</li> <li>4. Ciudades menos segregadas, más igualitarias y con mayores posibilidades y calidad de vida para todas las comunidades</li> </ol>

Ventajas	Beneficios esperados y posibles impactos
11. Permite negociaciones tempranas sobre el Plan Maestro y la Zonificación 12. Actividades Previsibilidad de costo y tiempo 13. Eficiencia orientada al rendimiento debido a su obligación de recompensar a los accionistas 14. Compromiso de VxD durante el proyecto 15. Aprovecha y maximiza recursos locales limitados 16. Captura la capacidad financiera y de gestión 17. Facilita la inversión 18. El municipio mantiene influencia 19. Eficiencia y menores costos en la contratación 20. Genera altos valores residuales	

### c. Compra y venta de tierras en condiciones especiales

La administración de activos de tierras involucra la adquisición y venta de terrenos bajo condiciones específicas. Primero, la tierra se adquiere a valor de mercado (a un precio "sin proyecto"), antes de que el público en general sea informado de la decisión para desarrollar un proyecto. Luego, el terreno se vende a desarrolladores privados en un "proyecto" precio de mercado, que captura el valor agregado de los beneficios.

En Colombia, la expropiación es el mecanismo constitucional y legal mediante el cual los bienes de los particulares se incorporan al dominio público en beneficio del interés colectivo. El ejercicio de la mencionada prerrogativa constituye un claro ejemplo de lo que significa la función social de la propiedad. Para expropiar un bien, sea judicial o administrativamente, se debe hacer la declaratoria de utilidad pública o interés social del mismo, dicha afectación o declaratoria tiene como objeto dar inicio a un procedimiento expropiatorio

- Es facultad del INVUR administrar el Banco Nacional de Tierras Urbanizables
- El principal resultado del uso del instrumento es la mitigación sobre la especulación del precio de la tierra

Ventajas	Beneficios esperados y posibles impactos
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Economías de escala, eficiencia orientada al desempeño debido a su obligación de recompensar a los accionistas</li> <li>2. Flexibilidad regulatoria</li> <li>3. Conocimiento y amplia experiencia en actividades industriales y comerciales complejas</li> <li>4. Aprovecha y maximiza recursos locales limitados</li> <li>5. Captura la capacidad financiera y de gestión</li> <li>6. Facilita la inversión</li> <li>7. Genera altos valores residuales</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menor costo del valor de la tierra para la producción de vivienda</li> <li>2. Ciudades menos segregadas, más igualitarias y con mayores posibilidades y calidad de vida para todas las comunidades</li> </ol>

## 6. Multi-fases desarrollo proyectos asociativos

A fin de facilitar el desarrollo de viviendas asequibles en Nicaragua, se deben implementar mecanismos que reduzcan el riesgo que los desarrolladores toman para participar en estos proyectos. Las Asociaciones Público Privadas (APP) son uno de esos mecanismos, pero antes de que INVUR o municipios particulares puedan implementar dicho modelo, deberán adaptar los modelos de APP existentes a los desafíos únicos de la vivienda y las circunstancias particulares de Nicaragua o la ciudad objetivo. Estos modelos APP con el objetivo de reducción del riesgo a los desarrolladores permite mayor flexibilidad para la implementación de desarrollos para la venta y para la renta de vivienda asequible. Aunque los modelos APP están bien probados en proyectos de infraestructura, su aplicabilidad a la vivienda asequible crea nuevos retos y nuevas complicaciones que requieren adaptación, principalmente por dos motivos:

- La vivienda generalmente es utilizada por los consumidores, no por una contraparte gubernamental (como una empresa de servicios públicos), por lo que el período operativo implica nuevas habilidades y dinámicas.
- La vivienda asequible se considera universalmente como parte del paquete de beneficios del gobierno para sus ciudadanos, por lo que el cumplimiento de los términos contractuales, incluso si es negociado previamente y adoptado, siempre tiene una dimensión política.

Todas las APP operan a través de una serie de ejes que incluyen estas elecciones del gobierno que definen las negociaciones con las partes privadas:

- *Riesgo ↔ Control.* El gobierno transfiere el riesgo, pero cede el control.
- *Financiamiento ↔ Ganancia.* El gobierno externaliza la capitalización y el financiamiento, pero paga un precio a largo plazo por hacerlo.
- *Responsabilidad ↔ Rendición de cuentas.* El gobierno responsabiliza a los socios privados de las actividades y funciones, y logra la responsabilidad del socio privado a través de medios contractuales, que son indirectos y requieren que el gobierno aprenda nuevas habilidades.

Por estas razones, antes de que INVUR o un municipio elija la forma de APP de vivienda que satisfaga sus necesidades, debe evaluar los costos y riesgos clave a lo largo del ciclo de vida de un proyecto particular propuesto, los riesgos en cada etapa, el potencial de ganancia y cómo es mejor equilibrar los objetivos que se enumeran arriba. Posteriormente se puede personalizar una transacción piloto alrededor de una entidad gubernamental en particular (y sus recursos), una propiedad particular, una estrategia de compra particular y socios desarrolladores anticipados.

Además, la estructuración de grandes programas de desarrollo de vivienda en múltiples fases reduce el riesgo general para el privado y el acceso a la financiación de la construcción en fases. Esto alentará una mayor participación en las aplicaciones.

Ventajas	Beneficios esperados y posibles impactos
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Subcontratar experiencia técnica sobre una base competitiva.</li> <li>2. Externalizar la captación de capital para que el gobierno no tenga que implementar el costo por adelantado.</li> <li>3. Permitir que los gobiernos contribuyan y moneticen los recursos no monetarios (por ejemplo, la tierra, el ejercicio de poderes gubernamentales como la expropiación, la exención de impuestos futuros o el IVA).</li> <li>4. Permita rápidos procesos de toma de decisiones, recaudación de capital y entrega.</li> <li>5. Transferir importantes riesgos comerciales o de mercado al sector privado, que a menudo puede mitigarlos mejor.</li> <li>6. Alinear los incentivos entre el gobierno y el sector privado.</li> <li>7. Como una combinación de lo anterior, reduzca el riesgo agregado mediante una combinación efectiva de habilidades.</li> <li>8. Capture o reclame parte del valor agregado por la terminación del proyecto y la mejora resultante en el entorno construido.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Costo del desarrollo compensado por la tierra aportada por el gobierno.</li> <li>2. El riesgo para los desarrolladores privados se compensa con la implementación por fases.</li> <li>3. Los desarrolladores están más dispuestos a asociarse para proyectos de viviendas asequibles a gran escala.</li> </ol>

## 7. Esquema de hipoteca verde de eco-tecnologías

La implementación de la Hipoteca Verde (HV) está destinada a promover el desarrollo de proyectos habitacionales bajo un enfoque de sustentabilidad con la aplicación de estrategias de diseño bioclimático y eco tecnologías destinadas a generar un ahorro en el consumo de los servicios básicos. Los proyectos habitacionales que tendrán acceso a los beneficios de la HV deberán obtener una certificación por parte del INVUR. Las viviendas construidas bajo este esquema contarán con un subsidio aplicable al monto de la prima, exoneración de impuestos en eco tecnologías y materiales sustentables utilizados. Dichos

beneficios facilitarán la obtención de la misma, haciendo la vivienda más asequible. Así mismo, debe considerarse la posibilidad de poner en marcha un programa que permita que aquellos que opten a un crédito para vivienda bajo el esquema de HV, puedan incluir en su mensualidad la cuota del predial de todo un año, pagándolo de forma diferida hasta en 12 meses.

La implementación de estas eco tecnologías asegurará un ahorro mensual en los usuarios, lo que facilitará el cumplimiento de sus responsabilidades crediticias.

La HV estará dirigida bajo los esfuerzos del INVUR a través de la creación de una identidad auxiliar encargada de su ejecución. Esta coordinará esfuerzos con los gobiernos municipales en la revisión de proyectos residenciales propuestos por los desarrolladores para obtener el beneficio de la HV.

Este instrumento facilitará la creación de un nuevo sistema de evaluación de proyectos habitacionales de vivienda de interés social bajo un enfoque de sustentabilidad adoptando estándares internacionales. Para esto será necesaria la articulación entre gobierno, desarrolladores y entidades financieras.

Los principales resultados esperados son: Mejorar la calidad de vida de las familias, hacer la vivienda más asequible, promover la sustentabilidad en los proyectos de interés social y apertura de mercado de nuevos materiales y eco tecnologías.

Ventajas	Beneficios esperados y posibles impactos
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Generar en el personal técnico del INVUR la capacidad de evaluar/certificar nuevos proyectos habitacionales bajo un enfoque de sustentabilidad.</li> <li>2. Crear un nuevo esquema para el desarrollo de propuestas de proyectos habitacionales a nivel nacional.</li> <li>3. La creación de una metodología de certificación de proyectos y una herramienta de cálculo de incentivo facilitará brindará transparencia en la certificación de proyectos y otorgamiento de incentivos. Así también, la modificación a futuro de los beneficios de la HV.</li> <li>4. Fortalecer el ecosistema nicaragüense entorno al acceso a fuentes adicionales de financiamiento verde.</li> <li>5. Creación de APP destinadas a promover el desarrollo de proyectos habitacionales sustentables en Nicaragua.</li> <li>6. Definir un banco de proveedores de materiales y eco tecnologías permitirá la regulación de los precios de estos y facilitar el otorgamiento de créditos para mejoras de vivienda.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Reducir el costo de adquisición de vivienda mediante la disminución de gasto en consumo de servicios básicos. Esto resultará en una mayor capacidad de pago por parte del prestatario.</li> <li>2. Promover el desarrollo de proyectos habitacionales bajo un enfoque de sustentabilidad.</li> <li>3. Mejorar la calidad de vida de las personas al utilizar sistemas, materiales y equipos de calidad que brinden confort ambiental (en especial confort térmico) al usuario del espacio arquitectónico.</li> <li>4. Disminuir el consumo de recursos no renovables y reducir la emisión de gases de efecto invernadero. Esto permite el acceso a nuevas fuentes de financiamiento para este tipo de proyectos.</li> <li>5. Fomentar la innovación tecnológica en Nicaragua con el objetivo de generar nueva eco tecnologías que disminuyan el costo de la vivienda de interés social.</li> </ol>



## 8. Esquema de préstamos en Córdoba

Un programa de préstamos hipotecarios en Córdoba aumentará el acceso al crédito para los sectores de la población que ganan en moneda local al eliminar el riesgo cambiario del consumidor y del prestamista. El gobierno nicaragüense estaría tomando el riesgo al proporcionar al Córdoba de liquidez a través de una agencia gestionada por INVUR similar a una Sociedad Hipotecaria Federal (FSH/SHF). Dicha agencia, a su vez, se encargaría de obtener y administrar fondos concesionarios en dólares para prestar en Córdoba a una tasa fija que le permita mitigar la devaluación del Córdoba.

La Sociedad Hipotecaria Nacional (SHN):

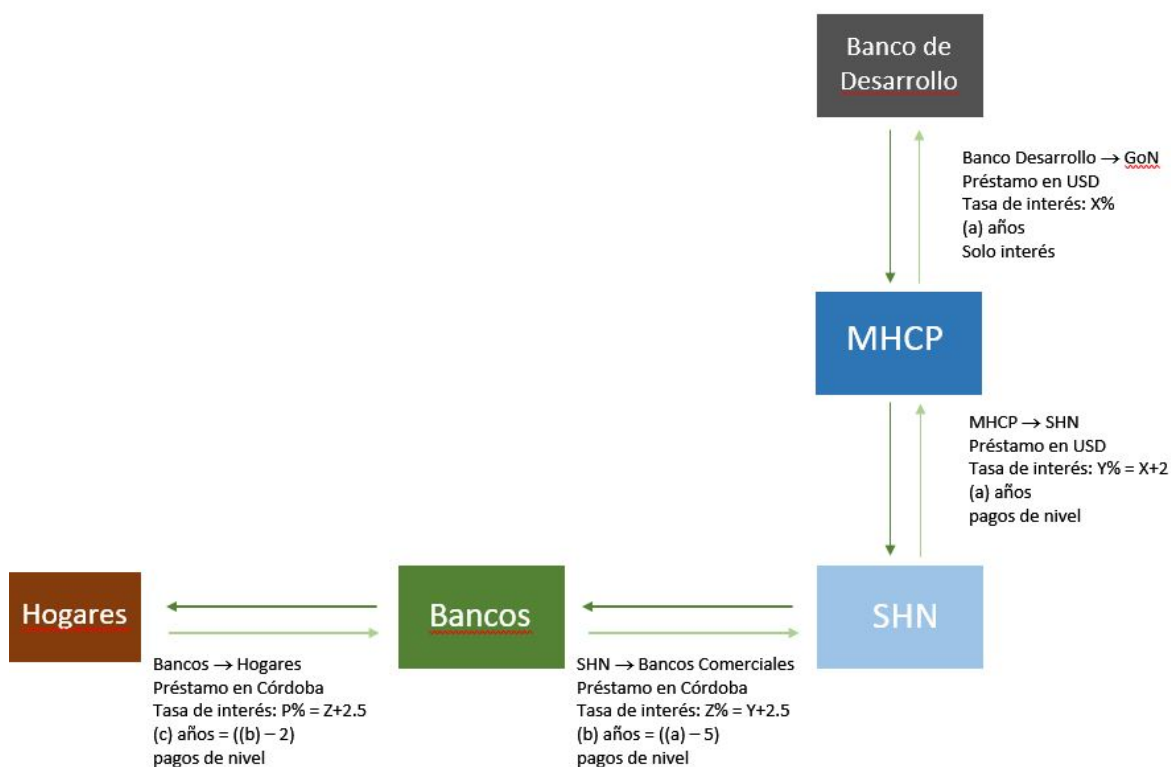
- Será una filial o departamento bajo el control de INVUR.
- Capturará y administrará fondos concesionales de las instituciones de financiamiento para el desarrollo (IFD).
- Administrará fondos concesionales proporcionados por el gobierno central a través del MHCP.
- Mitigará el riesgo cambiario a través de la gestión del spread (diferencial).
- Se capitalizará para volverse gradualmente menos dependiente del dinero concesionario extranjero.
- En coordinación con INVUR, SIBOIF, MHCP y BCN tendrá el poder de proporcionar, administrar y recuperar liquidez del sistema bancario para poder ofrecer préstamos hipotecarios asequibles denominados en Córdoba a través de métodos probados.
- Distribuir la liquidez dependiendo de la asignación de cartera de cada banco en hipotecas y distribución en función de su desempeño.

Ventajas	Beneficios esperados y posibles impactos
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Al centralizar la administración de este fondo en manos de INVUR, permite que siempre se use para mejorar la asequibilidad de la vivienda incluso en condiciones financieras cambiantes.</li> <li>2. La administración de estos fondos desde una institución pública automáticamente crea capacidades de rendición de cuentas.</li> <li>3. Hacer préstamos en Córdoba a los bancos con una tasa de interés baja le permite al gobierno ahorrar en subsidios durante los siete años y volver a evaluar las condiciones socioeconómicas del hogar siete años después de que sus tasas de interés se restablezcan.</li> <li>4. Tener un fondo en la diversión funcional en Córdoba que proporcione liquidez a plazo para los sistemas bancarios promovería que los fondos privados hagan lo mismo</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mejorar el acceso al crédito en el decil entre cuatro y ocho que son principalmente perceptores de Córdoba.</li> <li>2. Eliminar el riesgo cambiario de la sección de la población en el mercado hipotecario que no puede pagarlo.</li> <li>3. Desarrollar un servicio nacional de liquidez capaz de otorgar préstamos denominados en Córdoba a bancos.</li> <li>4. Reducir el costo de los subsidios</li> <li>5. Permite tiempo para planificar el costo de los subsidios para vivienda.</li> </ol>

Ventajas	Beneficios esperados y posibles impactos
<p>aumentando el acceso al sistema bancario y al producto bancario a los deciles 4 a 8.</p> <p>5. Los préstamos concesionales inicialmente promueven la independencia de los fondos concesionarios extranjeros en el futuro.</p> <p>6. La distribución basada en la eficiencia de la administración de los fondos promueve una buena administración</p> <p>7. Si se limita la calificación de interés pagada por el consumidor en el futuro, pero aun así el hecho de que el hogar asuma parte del costo reducirá la carga inmediata de subsidio para el gobierno.</p>	

La Sociedad Hipotecaria Nacional funciona como un banco de segundo piso. El objetivo es proveer liquidez en córdobas a los bancos nacionales a tasas atractivas y competitivas. El gobierno de Nicaragua absorberá el riesgo cambiario y se protegerá frente al deslizamiento programado y/o choques monetarios por medio de las diferencias entre los intereses pasivos y activos generados. Abajo una explicación gráfica.

Gráfico 4 – Funcionamiento indicativo de la Sociedad Hipotecaria Nacional



## 9. Establecimiento de arrendadores de vivienda asequible

Con el fin de apoyar el desarrollo, gestión y mantenimiento de viviendas de alquiler asequibles a largo plazo, Nicaragua necesita contar con un conjunto confiable de "propietarios sociales" de viviendas asequibles. Estas deben ser entidades con la capacidad de actuar como propietarios no gubernamentales de viviendas de alquiler socialmente motivados y capaces. Estas entidades no serían responsables del desarrollo de las unidades mismas, sino que establecerían relaciones con los desarrolladores para comprar unidades al "mayoreo" una vez que estén completamente desarrolladas. Dependiendo del contexto específico para el desarrollo, los propietarios sociales pueden acordar la compra masiva de unidades vacías para albergar a una población objetivo particular o pueden insistir que el desarrollador rente las unidades por completo antes de la compra para que el propietario sea el único responsable de la administración a largo plazo de la propiedad. Las condiciones son tales que es de esperarse que estos arrendadores funcionen bajo el modelo de APP, sin embargo, es también posible que lo hagan de forma privada. Es, sin embargo, recomendable que el gobierno tenga participación para asegurar la transferencia de beneficios a los beneficiarios finales.

Los propietarios sociales surgen solo cuando el ecosistema puede apoyarlos, y es probable que provengan de entidades filantrópicas existentes basadas en la comunidad, el empleador o la fe con un interés y una misión para apoyar la vivienda de sus constituyentes.

La creación y el mantenimiento de viviendas de alquiler asequibles a largo plazo y de calidad genuina requieren la aparición de propietarios sociales comprometidos no sólo con las ganancias sino también con el impacto social, lo que significa una verdadera asequibilidad. Cada país desarrollado que mantiene un suministro razonable de viviendas de alquiler asequibles de calidad lo hace a través de algún tipo de arrendadores de viviendas asequibles especialmente autorizados e incentivados<sup>25</sup>.

Estas entidades tienen las siguientes características en común:

- Son corporaciones privadas organizadas bajo la ley aplicable.
- Están registrados, autorizados o aprobados por el organismo gubernamental apropiado.
- Son sin fines de lucro o por modelo comercial (es decir, reinvierten las ganancias en viviendas más asequibles).
- Muchas de estas entidades son religiosas o filantrópicas.
- A menudo están exentos de impuestos o reciben un tratamiento fiscal favorable.
- Normalmente califican para ciertos incentivos de financiación exclusivos que no están disponibles para los propietarios del mercado.

El Gobierno de Nicaragua, con la dirección de INVUR, debe adaptar esta experiencia global y crear sus propias formas de propietarios sociales autorizados. Las entidades resultantes y los programas asociados podrían ser regulados por INVUR.

Para hacer esto, el Gobierno de Nicaragua e INVUR necesitan desarrollar un ambiente institucional para apoyar a los propietarios sociales mediante:

---

<sup>25</sup> En el Reino Unido, se les llama asociaciones de vivienda. En Francia y Suiza, HLM, Habitation à Loyer Modéré ('vivienda de alquiler controlado'). En los EE. UU., casas sin fines de lucro o CDC de vivienda. Otros países como Holanda, Alemania y Canadá tienen entidades y formas similares.

- Especificar formas legales permisibles (por ejemplo, organizaciones sin fines de lucro, corporaciones, asociaciones) y gobernanza para tales entidades.
- Definición de un sistema de supervisión regulatoria: que incluye un compromiso vinculante con el beneficio público, la presentación de informes y los requisitos de cumplimiento.

Las entidades que buscan convertirse en terratenientes sociales aplicarían por licencia a INVUR como su organismo regulador. Estos propietarios sociales serían aprobados por períodos de tiempo, a fin de garantizar que las entidades mantengan el enfoque, compromiso y capacidad. Se espera que muchos propietarios sociales candidatos sean patrocinados por instituciones caritativas establecidas, aunque los grandes empleadores, los grupos cívicos, las organizaciones comunitarias o las cooperativas de ahorro también podrían tratar de convertirse en terratenientes sociales.

Paralelamente, INVUR puede comenzar a diseñar incentivos y recursos financieros, incluyendo subvenciones, devoluciones del IVA y acceso preferencial a subsidios, que proporcionaría a los propietarios sociales. Algunos de estos incentivos, en particular los centrados en la creación de capacidades, podrían diseñarse e implementarse en colaboración con otros ministerios o instituciones relevantes como MHCP, DGI y la Procuraduría General de la República.

Algunos posibles incentivos podrían incluir:

- 100% de exención de IVA para todos los ingresos de alquiler.
- Subvenciones para el desarrollo de capacidades de INVUR, otorgadas anualmente por un proceso competitivo.

Ventajas	Beneficios esperados y posibles impactos
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Promueve y garantiza la asequibilidad a largo plazo de las propiedades y unidades.</li> <li>2. Fortalece el ecosistema incorporando actores adicionales orientados a la misión en el sistema de vivienda y brindando a los desarrolladores más opciones para la venta de unidades a un precio más bajo.</li> <li>3. Alienta la participación de las empresas privadas en el desarrollo y la gestión de viviendas asequibles a largo plazo.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mayor cantidad de unidades de alquiler asequibles disponibles en el mercado.</li> <li>2. Codificación y garantía de asequibilidad a largo plazo para un mayor número de unidades.</li> <li>3. Proceso más eficiente y directo para garantizar que las poblaciones objetivo tengan acceso a unidades asequibles.</li> </ol>

## 10. Instrumento de facilitación de liquidez por fideicomiso

Uno de los principales problemas identificados en la cadena de valor por el lado de la demanda ha sido la falta de liquidez de fondos. La mayoría de los fondos se encuentran en dólares o indexados al dólar. Los bancos y otras instituciones financieras nicaragüenses tienen mucha experiencia manejando fideicomisos. Estos instrumentos han sido utilizados por el gobierno u organismos internacionales para facilitar liquidez a grupos de beneficiarios específicos, en diversos sectores de la economía. Lamentablemente los montos provistos no han sido suficiente y o constantes como para estimular el mercado de habitacional.

Por medio de la colocación de liquidez a mediano los organismos de financiamiento al desarrollo tienen la capacidad de impactar de forma muy específica a poblaciones objetivos, tales como adultos mayores, familias en situaciones de riesgo, poblaciones con enfermedades crónicas en necesidad de atención

especializada. Estos instrumentos son de rápida implementación, ejecución y al no requerir dinero del público son sujetos a menores regulaciones.

Ventajas	Beneficios esperados y posibles impactos
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Flexibilidad por parte de los entes reguladores en las reservas necesarias</li> <li>2. Flexibilidad en los términos bajo los que se contrata la administración</li> <li>3. El corto plazo permite rápida evaluación de impacto</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Funciona como un método para impactar a poblaciones objetivas específicas de forma rápida</li> <li>2. Estimula el mercado de financiamiento de mediano y largo plazo</li> <li>3. Reducir las tasas de interés debido a i) la naturaleza concesional de los préstamos, ii) menor regulación, iii) mayor competencia en el mercado</li> <li>4. Agilidad en la implementación y evaluación de impacto</li> </ol>

#### 11. Esquema de financiamiento para el sector informal

Para poder reducir o eliminar la incertidumbre, volatilidad, y potencial inseguridad del prestador del sector informal de la economía es necesario de un intermediario, ya sea un benefactor o una entidad intermediadora que regularice y asegure los pagos mensuales establecidos. Los componentes principales de esta herramienta son el ahorro sostenido por parte de la cuenta habiente que demuestre los ingresos estables requeridos, bono que complemente el pago de la prima y una hipoteca que permita la compra de una vivienda que cumpla con las necesidades de la familia y con sus posibilidades financieras. Las características específicas del programa de ahorro y préstamo podrían diseñarse para ayudar a las familias a comprar una casa completa, construir de forma incremental desde un lote de sitios y servicios, o mejorar una estructura existente.

El sistema financiero para el financiamiento del sector informal deberá de:

- Ser un sistema de distintas instituciones públicas y privadas que funcionan bajo la legislación de APPs, coordinadas por medio del INVUR y reguladas por la SIBOIF
- Ser provisto con liquidez concesional y respaldado por medio de seguros contra pérdidas de depósitos
- Estar asociado a un sistema de subsidio por bonos que permita romper la barrera de entrada al financiamiento formal

Ventajas	Beneficios esperados y posibles impactos
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Está diseñado para mitigar la variabilidad de los ingresos de un hogar informal y aumentar su solvencia crediticia.</li> <li>2. Apoya a los hogares informales para ahorrar dinero para la compra y / o mejora de una casa.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Los hogares informales y de bajos ingresos tienen un mayor acceso al financiamiento de la vivienda para la compra y la construcción incremental.</li> <li>2. Los hogares informales generan ahorros que pueden usarse como un pago inicial para un préstamo de vivienda.</li> </ol>

<p>3. Alienta a los bancos y las instituciones de microfinanzas a involucrarse en un nuevo sector del mercado, y minimiza el riesgo de hacerlo.</p> <p>4. Proporciona una manera de ayudar a los hogares informales y de bajos ingresos a acceder a la vivienda mediante el aprovechamiento de sus activos, en lugar de fondos de subvención pura.</p>	<p>3. Los hogares informales construyen un historial de crédito que puede suscribirse para un préstamo de vivienda.</p> <p>4. Las instituciones financieras (bancos y microfinanzas) desarrollan nuevos productos que son accesibles para los hogares de menores ingresos e informales.</p>
--	---

### C. Adecuación a la realidad nicaragüense

La siguiente sección elabora en los contextos específicos, legales y socioeconómicos requeridos para la implementación de cada uno de los mecanismos, además indica la relación de estos con las condiciones existentes en Nicaragua.

*Tabla 8 – Adecuación de los instrumentos al contexto local*

Instrumentos	Adecuación socioeconómica	Marco legal
1. Venta de derechos	<p>Adecuado. Estimar el aumento de valor es una tarea compleja. Sin embargo, el mecanismo permite a las municipales endeudarse para poder financiar obras de infraestructura y así habilitar suelo para la urbanización y el desarrollo. La definición de un distrito permite pignorar el recaudo del impuesto predial para pagar por el financiamiento. Se requiere por lo tanto que el municipio tenga actualizado su registro de la propiedad y que el pago del impuesto a la propiedad se haga de manera regular y eficiente.</p> <p>Al adoptar una visión a largo plazo (plan de ordenamiento territorial municipal) de las futuras necesidades de infraestructura puede ayudar a los gobiernos a identificar y respaldar el valor que un proyecto futuro puede generar. Al hacerlo, los gobiernos mejoran la escala de elevación de valor a partir de la cual puede capturar y luego utilizar para financiar proyectos. Cuando surgen soluciones de infraestructura fuera de un proceso de planificación detallado, las oportunidades de capturar una parte de las ganancias imprevistas generalmente se reducen o se pierden por completo.</p>	<p>Actualmente Nicaragua no cuenta con una Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, que es condición sine qua non para la implementación de una ley de recuperación de Plusvalía, dentro de las recomendaciones legales para la implementación de este tipo de instrumento es la creación de una Ley Especial de Plusvalía y su Reglamento, que incluya un mecanismo de recuperación de plusvalía y venta de derechos de construcción recaudado y administrado por las municipalidades.</p>

Instrumentos	Adecuación socioeconómica	Marco legal
<p>2. TIF – Financiamiento por Incremento de Recaudación Impositiva – FIRI</p>	<p>Adecuado. Avanzar hacia un amplio sistema de financiamiento de infraestructura basado en el valor de la tierra podría aliviar muchos de estos problemas específicos de proyectos a largo plazo. Este enfoque proporcionaría una forma más justa y eficiente de recaudar fondos para infraestructura, y alejarse de los muchos desafíos planteados por la volatilidad y la imprevisibilidad de los precios inmobiliarios.</p>	<p>Decreto No. 3-95, Impuesto sobre Bienes Inmuebles, aprobado el 31 de Enero de 1995, Ley de Asociación de Inversión Público Privado, Ley Número 935 y su Reglamento, Ley 40 de Municipios, Ley General de Títulos Valores, Decreto No. 611, Ley de Bono Estatales de 1981 y su última reforma el, Ley No. 180 Ley Especial de Valorización de Bonos de Pagos por Indemnización, Ley 477 Ley General de Deuda Pública, Decreto No. 2-2004 Reglamento de la Ley No. 477, Ley General de Deuda Pública, Decreto Ejecutivo No. 56-92 Sistema de Compensación, Acuerdo Ministerial No. 21-95 Disposiciones para la Cancelación de Intereses, Acuerdo Ministerial No. 21-99 Procedimiento para el Canje de BPI, artículo 145 de la Ley No. 587 Ley de Mercado de Capitales; Resolución CD-SIBOIF-558-1-OCT29-2008 del 29 de Octubre del 2008 Norma sobre Registro de Valores Desmaterializados y Resolución CD-BCN-XIV-2-09 del veintisiete de mayo del 2009, Reglamento sobre la Administración del Registro de Valores del Estado y de las Instituciones Públicas.</p>
<p>3. Impuesto predial o inmobiliario</p>	<p>Adecuado. Implementación posible y con interés existente de la banca. Se necesitan alianzas con reaseguradoras y/o socios para el fondeo.</p>	<p>Reformar del Decreto No. 3-95, Impuesto sobre Bienes Inmuebles, aprobado el 31 de enero de 1995.</p> <p>Creación de una Ley Especial de Plusvalía y su reglamento, que incluya un mecanismo de recuperación de plusvalía y venta de derechos de construcción recaudado y administrado por las municipalidades.</p> <p>Ley 40, de Municipios.</p>



Instrumentos	Adecuación socioeconómica	Marco legal
4. Esquema de seguros riesgo de desastres	Adecuado. Implementación posible y con interés existente de la banca.  Se necesitan alianzas con reaseguradoras y/o socios para el fondeo.	-Ley General de Seguros, Reaseguros y Fianzas (LEY No. 733) -Ley de Asociación Público Privada (LEY No. 935) -Ley No. 337 SINAPRED.  Nicaragua como parte del Sistema de la Integración Centroamericana, a nivel de la Región Centroamericana SICA y Caribe en el marco de la Política Centroamericana de Gestión de Riesgo de Desastres Naturales se han logrado iniciativas con diferentes actores de seguros internacionales, lograron en 2015 que el Consejo de Ministros de Hacienda o Finanzas de Centroamérica, Panamá y la República Dominicana (COSEFIN) y el Mecanismo de Seguros contra Riesgos Catastróficos del Caribe
5. Banco nacional de tierras	Adecuado. Es necesario dar facultades a las municipales para que con la asesoría del INVUR puedan declarar Área de Oportunidad y al igual que la Zona Franca, puedan otorgar incentivos fiscales que permiten el desarrollo inmobiliario.	Aprobación de Planes Maestros pendientes.  Ley especial para el fomento de la construcción de vivienda y de acceso a la vivienda de interés social No. 677 de 29 de abril del 2009, su reglamento y reformas  Reforma del capítulo III de la Ley Especial 677.
5.1 Áreas de oportunidad	Adecuado. El municipio juega un papel protagónico en el proceso de desarrollo de la ciudad y pasa de ser el ente regulador de cada predio a ser quien defina la ubicación de los elementos estructurantes de la ciudad, la inversión en infraestructura y el desarrollo de proyectos para responder a las necesidades del mercado.	Decreto 3-95 Impuestos sobre Bienes Inmuebles IBI, Ley de Asociación de Inversión Público Privado, Ley Número 935 y su Reglamento, Ley 40 de Municipios, Ley 741 sobre el contrato de fideicomiso reglamentadas, Decreto No. 581 Ley de Expropiaciones.

Instrumentos	Adecuación socioeconómica	Marco legal
5.2 Reajuste de tierras	Adecuada. El reajuste de la tierra es una herramienta efectiva que permite a los gobiernos locales emprender proyectos de expansión y redesarrollo a través del aumento de los valores de la tierra, al tiempo que involucran a los residentes originales y los propietarios de las tierras como partes interesadas. Al final del proceso, el gobierno devuelve a cada terrateniente un terreno proporcional a su parcela original menos las afectaciones (hasta 60 por ciento del terreno original), excepto que el nuevo terreno es de mayor valor (área neta urbanizable) porque ahora es tierra urbanizable. Como parte de las cesiones, el gobierno retiene parcelas de tierra estratégicas seleccionadas que subasta o vende a tasas de mercado para la recuperación de costos de su inversión en infraestructura y prestación de servicios. El reajuste de la tierra es un instrumento muy útil en proyectos de expansión y redesarrollo urbano que involucran tierras privadas y la propiedad fragmentada de la tierra.	Ley especial para el fomento de la construcción de vivienda y de acceso a la vivienda de interés social no. 677 de 29 de abril del 2009  Ley 741 sobre el contrato de fideicomiso reglamentadas.  Constitución Política en el artículo 44 sobre la expropiación con fines de utilidad pública o interés social, Ley Especial 677 del capítulo III sobre las facultades que otorga el Banco de Tierra. Además se requeriría reformar el Decreto 3-95 Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y además definir un mecanismo efectivo de recaudación municipal del impuesto IBI, o crear una nueva base imponible donde se grave el valor de la tierra a partir de la plusvalía y no la especulación de la tierra en zonas de desarrollo, que la Asamblea Nacional como institución facultada para crear tributos, se defina quién será la institución recaudadora, la forma de establecer la base imponible, que órgano o institución administra y quién recauda y la aprobación de los Planes Maestros Municipales pendientes
5.3 Compra y venta de tierras en condiciones especiales	Adecuada. La municipalidad o un particular puede adquirir o comprometer extensiones importantes de tierra para urbanizar antes de que se defina la norma (tipo e intensidad de uso). Originalmente los terrenos están ubicados en zonas de expansión o redesarrollo identificadas en el plan de ordenamiento municipal. El detalle de la norma es negociado con los propietarios en mayor extensión y es allí donde se determinan las cargas y beneficios guardando un balance con la rentabilidad del proyecto.	Fortalecer la seguridad jurídica del derecho de propiedad para ello es necesaria ampliar los mapas catastrales, regular la titulación de tierra y unificar los Sistemas Generales de Registro de la Propiedad.  Ley especial para el fomento de la construcción de vivienda y de acceso a la vivienda de interés social No. 677 de 29 de abril del 2009, su reglamento y reformas, Ley sobre el contrato de Fideicomiso, Ley 741 y el Código Civil de la República de Nicaragua.

Instrumentos	Adecuación socioeconómica	Marco legal
6. Multi-fases Desarrollo Proyectos Asociativos	<p>Adecuado. Es uso de APP no ha sido explotado de la mejor forma posible. Las APP son una herramienta muy útil en la distribución del riesgo y aseguramiento de precios a consumidores finales. Es importante notar que algunas municipalidades han tenido la capacidad de implementar estas herramientas de forma efectiva, sin embargo, no será hasta que exista un Banco nacional de tierras y cada municipalidad tenga un plan maestro de desarrollo urbano que será posible optimizar esta herramienta. La multi fase permite que ambos, el estado y privados tenga la posibilidad de medir los niveles de éxito por fase, y mejorar condiciones para las siguientes fases, ya sea en términos de redistribución de riesgos o compensaciones.</p>	<p>Ley de Asociación Público Privado, Ley No. 935 donde se pueden desarrollar estrategias, programas e instrumentos capaz de materializar con la libertad de contratación este tipo de mecanismos, la Ley 677 Ley especial para el fomento a la construcción y acceso a la vivienda de interés social, su reglamento y sus reformas, también puede ser necesario la tipificación de las sociedades de participación momentánea como el Contrato de Joint Venture que actualmente es un contrato atípico en Nicaragua, que puede permitir el trabajo colectivo de los inversionistas garantizar la ejecución de un proyecto cuando no se cuenta con los recursos necesarios, así mismo es necesario la aprobación de la Ley General de ordenamiento y Desarrollo Territorial de la Republica de Nicaragua</p> <p>Igualmente, no es descartable la necesidad de creación de una ley especial que permita la regulación y procedimiento de este mecanismo.</p>

<p>7. Esquema de hipoteca verde de eco-tecnologías</p>	<p>Es necesario el establecimiento de regiones bioclimáticas en el país que permitan identificar áreas de oportunidad para la implementación de eco tecnologías y materiales sustentables. Se requerirá</p> <p>la incorporación de un programa de certificación internacional o en su defecto la creación de uno nacional para poder definir criterios de diseño de vivienda según el contexto local. El ahorro económico brindado por las adecuaciones tecnológicas a la vivienda incrementará la capacidad de pago del prestatario. Los deciles de población beneficiada son del 4-6.</p>	<p>Actualmente Nicaragua no cuenta con normas jurídicas en materia de edificación verde o sustentable, dentro de los requerimientos es idóneo que se reforma el Art. 44 y 45 del capítulo VII Ventanilla Única, se actualiza cuartilla de la construcción incluyendo materiales que promuevan una vivienda sustentable. Crear un estudio actualizado bioclimático a nivel nacional para conocer qué tipo de eco tecnología usar en cada región del país.</p> <p>Crear una normativa de certificación de edificaciones sustentables, que acrediten estándares de edificaciones ahorrativas en el uso de servicios básicos, cuyo órgano certificador sea una entidad extra gubernamental o una alianza público privada, donde los urbanizadores o desarrolladores y usuarios se les otorguen incentivos para desarrollo de estos proyectos habitacionales.</p> <p>Crear un mecanismo de seguimiento de conservación de eco tecnologías vinculada a los avalúos propuestos para el pago del Predial/IBI.</p> <p>Definir si los incentivos para el usuario son otorgados una sola vez o tienen un tracto sucesivo, en este caso se puede proponer una disminución porcentual del Impuesto sobre Bienes Inmuebles anual a aquellas viviendas que conserven las eco tecnologías y se compruebe el impacto ambiental a través del promedio anual de ahorro energético y servicio de agua potable, en la categoría de Hipoteca Verde.</p> <p>Se debe reformar la Ley Especial 677 y su reforma ley 965 y la Ley 428, se debe incluir en las definiciones básicas del artículo 6: Hipotecas Viviendas Verdes, Eco tecnologías, Certificación Verde. Se reforma Art. 97 Sujetos beneficiados del subsidio al costo financiero por préstamos hipotecarios para viviendas. Se reforma Art. 98 de la tasa de subsidio. Se reforma el Art. 44 y 45 del capítulo VII Ventanilla Única. Se actualiza cuartilla de la construcción incluyendo materiales que promuevan una vivienda sustentable.</p>
--	---	---

Instrumentos	Adecuación socioeconómica	Marco legal
<p>8. Esquema de préstamos en COR</p>	<p>Adecuado. La implementación de hipotecas en moneda nacional permite a los nicaragüenses evitar el costoso riesgo del deslizamiento de la moneda. Actualmente bajo la modalidad de deslizamiento programado, los nicaragüenses que no devengan en dólares saben cuánto más, costara sus préstamos generados en dólares al final del mes. Una vez implementada la institución financiera intermediará, el estado podrá absorber el riesgo cambiario por medio de la generación de un diferencial de interés suficiente de los préstamos a largo plazo obtenidos en dólares y de la liquidez provista al sistema financiero nacional en córdobas.</p> <p>El nivel de factibilidad de la implementación de dicho instrumento dependerá la capacidad de la generación de futuros fondos criollos.</p>	<p>La unidad monetaria en Nicaragua es el córdoba como lo establece la Ley Monetaria, Decreto Ley No. 1-92 de 06 de enero de 1992, esta ley establece que toda cláusula calificativa o restrictiva, que imponga pagos en plata u oro metálico, monedas o divisas extranjeras o cualquier unidad monetaria o medio de pago que no sea el Córdoba, será nula y aunque existe excepciones para no declarar nulidad de los actos realizados en moneda extranjera para las obligaciones autorizadas por el Banco Central, y que tuvieren como fuente financiera recursos contratados en el exterior, como las transacciones privadas esto no limita ni restringe el mecanismo de realizar transacciones y contracciones privadas en moneda nacional, igualmente la Constitución Política de Nicaragua (2014), en sus artículos 98, 103 y 104 establece el rol desarrollar del estado del sector privado y público en la economía nacional, así mismo la Ley de Asociación Público Privado, Ley No. 935.</p> <p>Además, la Ley 290, establece en su artículo 3 “El Poder Ejecutivo está integrado por el Presidente de la República, el Vice-Presidente de la República, Ministerios de Estados, Entes Gubernamentales, Bancos y Empresas Estatales y para el mejor cumplimiento de sus funciones pueden organizarse de forma descentralizada o desconcentrada”, así mismo el artículo 5 “Arto. 5 Los Bancos Estatales, las demás instituciones financieras del Estado y las otras entidades empresariales del Estado, están regulados por su régimen jurídico.”</p> <p>Como antecedente reciente de la actividad bancaria estatal es el Banco Produzcamos con el otorgamiento de créditos en córdobas ya sea a la banca privada como al sector público.</p>

Instrumentos	Adecuación socioeconómica	Marco legal
9. Establecimiento de arrendadores de vivienda asequible	La amplitud de las entidades y ONG orientadas a la misión existentes en Nicaragua proporciona una base sólida para establecer este mecanismo. Las entidades existentes tienen buenas relaciones con poblaciones objetivo clave, y pueden usar estas conexiones comunitarias para fortalecer la implementación de este mecanismo. Es posible que se requiera capacitación adicional específica para la administración de viviendas y propiedades para algunas de las entidades.	<p>Por el momento no existe una legislación concreta que defina y regule el alquiler asequible en el ordenamiento jurídico nicaragüense. Se propone:</p> <p>Crear una nueva Ley de Inquilinato ajustada a las condiciones socioeconómicas y actualizadas del ordenamiento jurídico actual, o reformar la Ley actual.</p> <p>Adecuación de la ley 677 y su reforma, a la creación de programas de alquiler de vivienda social asequible.</p> <p>Ley de Asociación de Inversión Público Privado, Ley número 935 y su Reglamento</p>
10. Instrumento de facilitación de liquidez por fideicomiso	Adecuado. Los fideicomisos son herramientas comúnmente utilizadas en el contexto nicaragüense. Esta herramienta ha sido bien aceptada por el sistema financiero, normalmente responsable de la administración de estos fondos. Los principales beneficios han sido identificados como, (i) la flexibilidad regulatoria en términos de reservas y liquidez (ii) el bajo nivel de riesgo que representa para los bancos, (iii) la provisión de liquidez al mercado y (iv) la atención específica de grupos poblacionales delimitados.	<p>Por ser una plataforma tecnológica su implementación no afectará la normativa nacional del sector sino que tiene su asidero en la Ley 677 Ley Especial para el Fomento a la Construcción y Acceso a la Vivienda de Interés Social, y su reforma la ley 965, así como la Ley Orgánica del Instituto Nacional de la Vivienda Urbana y Rural, Ley 290 de Organización, competencia del Poder Ejecutivo, Ley de Acceso a la Información Pública 621, Ley 40 de Municipios y sus reformas, Ley General de Catastro Nacional 509, Ley General de Registros Públicos 698 y reglamento, Ley de Protección de Datos Personales 787 y reglamento, Normativa de Derechos del Consumidor o usuarios Acuerdo Administrativo 001-2014.</p>
11. Esquema de financiamiento para el sector informal	Adecuado. El sistema financiero Nicaragüense ha venido progresando en los procesos de suscripción del crédito. Una de las mejores herramientas para la suscripción del ingreso informal es el uso de ahorro programado para a generación de un historial de capacidad de depósito. Este esquema ha sido utilizado en varios países en la región, y ha sido explorado de forma directa por Rafcasa en Nicaragua. El principal problema ha sido la capacidad de ahorro a largo plazo y las condiciones de hipotecas en el mercado	<p>Actualmente Nicaragua no cuenta con una Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, que es condición sine qua non para la implementación de una ley de recuperación de Plusvalía, dentro de las recomendaciones legales para la implementación de este tipo de instrumento es la creación de una Ley Especial de Plusvalía y su Reglamento, que incluya un mecanismo de recuperación de plusvalía y venta de derechos de construcción recaudado y administrado por las municipalidades.</p>

## D. Líderes sugeridos para la implementación

La implementación de cada mecanismo propuesto requerirá la participación de diferentes y múltiples actores durante el periodo de diseño e implementación. La tabla abajo indica las entidades claves que deben de estar involucradas en el desarrollo y ejecución de los mecanismos, de la misma forma se nombran a los actores que potencialmente se beneficiaran dentro del ecosistema.

*Tabla 9 – Implementadores de los instrumento y líderes sectoriales*

Producto	Potenciales entidades implementadoras	Beneficiarios/clientes potenciales
1. Venta de Derechos	Municipalidades	Desarrolladores
2. TIF (Financiamiento por Incremento de Recaudación Impositiva FIRI)	INVUR, Municipalidades	Desarrolladores
3. Impuesto predial o inmobiliario	INVUR, Municipalidades	Desarrolladores
4. Esquema de seguros riesgo de desastres	INVUR, SIBOIF, Bancos, Aseguradoras, Municipalidades, Instituciones financieras internacionales	Hogares y Municipalidades
5. Banco de Nacional de Tierras	INVUR, Municipalidades	Desarrolladores
5.1 Áreas de oportunidad	INVUR, Municipalidades	Desarrolladores
5.2 Reajuste de tierras	INVUR, Municipalidades	Desarrolladores
5.3 Compra y venta de tierras en condiciones especiales	INVUR, Municipalidades	Desarrolladores
6. Multi-fases Desarrollo Proyectos Asociativos	INVUR, Desarrolladores, Bancos, Municipalidades	Desarrolladores, Hogares
7. Esquema de hipoteca verde de eco-tecnologías	INVUR, Desarrolladores	Hogares
8. Esquema de préstamos en COR	Cooperativas de Créditos, Bancos, Grandes Empleadores, INSS o Ministerio de Finanzas, Instituciones financieras internacionales.	Hogares
9. Establecimiento de arrendadores de vivienda asequible	INVUR, ONGs	Desarrolladores, hogares, inquilinos
10. Instrumento de facilitación de liquidez por fideicomiso	Bancos, Otras instituciones financieras.	Hogares, Organizaciones de la sociedad civil
11. Esquema de financiamiento para el sector informal	Cooperativas de Créditos, Bancos, INSS o Ministerio de Finanzas, Instituciones financieras internacionales	Hogares

## E. Plazo recomendado de implementación

Todos los mecanismos propuestos son prácticos para implementación dentro del contexto nicaragüense, sin embargo, algunos requerirán de mayor desarrollo y preparación antes de su implementación. De manera adicional, algunos de estos mecanismos requieren del establecimiento de mecanismos previos (ej. la existencia y funcionabilidad del instrumento cinco (un Banco Nacional de Tierra Urbanizable) es un pre-requisito para los instrumentos 5.1, 5.2, and 5.3.

*Tabla 10 – Plazo para la implementación de las herramientas*

	Instrumentos	Plazo necesario para la implementación		
		Corto plazo	Mediano plazo	Largo plazo
1	Venta de derechos	X		
2	TIF – Financiamiento por Incremento de Recaudación Impositiva – FIRI		X	
3	Impuesto predial o inmobiliario	X		
4	Esquema de seguros riesgo de desastres		X	
5	Banco nacional de tierras	X	X	
5.1	Áreas de oportunidad		X	
5.2	Reajuste de tierras		X	
5.3	Compra y venta de tierras en condiciones especiales		X	
6	Multi-fases Desarrollo Proyectos Asociativos		X	
7	Esquema de hipoteca verde de eco-tecnologías			X
8	Esquema de préstamos en COR		X	
9	Establecimiento de arrendadores de vivienda asequible	X		
10	Instrumento de facilitación de liquidez por fideicomiso	X		
11	Esquema de financiamiento para el sector informal	X		



## 6. Conclusiones

Durante los últimos seis meses AHI ha llevado a cabo el análisis del ecosistema habitacional de Nicaragua y del funcionamiento de sus cadenas de valor por el lado de la oferta y por el lado de la demanda. Durante el proceso se han identificado los actores principales en cada una de las cadenas y cada uno de los eslabones de estas cadenas. Por medio de un proceso participativo, en el cual se involucró al sector público, privado y sociedad civil se logró consensuar y validar los hallazgos durante la etapa de diagnóstico. De la misma forma las herramientas diseñadas y recomendadas han sido presentada y consultada con este mismo grupo de actores para poder identificar los eslabones que deben de ser priorizados. El resultado ha sido, como se pudo observar en el documento, doce instrumentos que tienen la intencionalidad de mejorar el medioambiente habitacional de Nicaragua por medio de intervenciones que estimulen la oferta y la demanda. Igualmente, se pretende que el conjunto de estas herramientas tenga un impacto positivo en los principales ejes temáticos que INVUR se ha trazado, 1) habilitación del suelo urbano; (2) producción de vivienda y optimización de la Ventanilla Única de la Vivienda (VUV) del INVUR; y (3) distribución de la vivienda terminada.

Como hemos descrito, por el lado de la oferta ha sido limitada por distintos factores, pero principalmente la falta de tierra urbanizable, ya sea por razones legales o de infraestructura, y la distribución del riesgo al producir vivienda. Es importante denotar que uno de los principales problemas identificados por el lado de la oferta es relacionado a la tierra. La tierra en Nicaragua no es necesariamente escasa, sin embargo, está sujeta a inseguridad jurídica y especulación de precios. Esto impacta la posibilidad de implementación de políticas de vivienda asequible de forma efectiva. La escasa planificación y la excesiva regulación hace más costosa la producción de vivienda. Hasta ahora las municipalidades no han podido ejercer sus funciones en su totalidad de manera efectiva. La falta de registro de la propiedad actualizado y la falta de adecuados instrumentos de planificación generan incertidumbre y claridad en las reglas de juego de la dirección que tomará ciudad en términos de desarrollo. Esta incertidumbre no alienta la inversión privada en vivienda. Es necesario ampliar la oferta de vivienda permitiendo el acceso de otros actores: individuos, pequeñas empresas, asociaciones de vivienda, organizaciones comunitarias y alianzas entre el sector público, privado y cívico. También es necesario ampliar los productos como la ampliación y mejora de vivienda, autoconstrucción, vivienda en arriendo, lotes con servicio y vivienda productiva.

Por el lado de la demanda los obstáculos son los ingresos y capacidad de ahorro de los nicaragüenses acompañada de la falta de fondos de financiamiento de largo plazo en córdobas. Estas condiciones hacen que los niveles de ingresos bajos y medios no pueden endeudarse, al menos con el sistema bancario, para resolver el problema de vivienda, ampliar las opciones de pago y financiamiento de la vivienda para los deciles de ingresos medios y bajos. Si bien los créditos en córdobas son deseables no son viables en el corto plazo. Mientras tanto el costo y el riesgo de instrumentos de crédito se puede minimizar a través de la ampliación y focalización de los subsidios la capacitación y asistencia técnica a los grupos y a las comunidades, así como garantías adicionales para cubrir los riesgos de cartera y una mayor participación de la comunidad en la resolución de sus propios problemas

Es así como algunos instrumentos permiten ampliar la oferta de suelo para urbanizar dentro de los objetivos de expansión y renovación urbana de los planes de desarrollo municipales. Algunos permiten mejorar la gestión de los municipios y contar con recursos frescos para pagar por las obras de infraestructura necesarias para habilitar suelo para los desarrollos habitacionales. Se promueven regulaciones urbanas más flexibles que permitan la densificación y la mezcla y asegurar asequibilidad. Se estimula el buen diseño a través de la estandarización y los concursos. Se crea y fortalece el registro único de la propiedad y la vivienda y se agilizan los trámites a través de la ventanilla única. Finalmente se

capturan las plusvalías para generar recursos adicionales, lo que permitirá invertir en infraestructura y suelo y así reducir el riesgo de capital del desarrollador privado.

Cerramos el proceso consultivo de esta consultoría con la intención de encontrar la mejor estrategia para implementación de las doce herramientas recomendadas. A lo largo de estos meses hemos encontrado que el principal problema por el lado de la demanda es al acceso a créditos en moneda local, y por el lado de la oferta es el acceso a tierra urbanizables que cumpla con las condiciones de desarrollo local establecida por las municipalidades en base a los planes de desarrollo nacional. Por tanto, hemos concluido que los siguientes pasos deben de estar enfocados en la creación de dos instituciones primordiales en el corto plazo (1) un Banco Nacional de Tierra Urbanizable subsidiario al INVUR en estrecha coordinación con INIFON de forma que se habilite tierra urbana y rural en función de la producción de vivienda asequible; (2) una institución financiera intermediaria facilitadora de liquidez en córdobas por medio de la canalización de préstamos concesionales y la capitalización de los mismo para amortiguar el riesgo cambiario del consumidor final.

Estas dos instituciones, ejecutoras de dos herramientas específicas son la base para la creación de un medioambiente estable y fértil que permita la paulatina implementación de las otras diez herramientas. La implementación de estas herramientas requerirá del fortalecimiento institucional de INVUR que incluye la provisión de mayores recursos gubernamentales, para (i) el fortalecimiento de la comisión interministerial para la vivienda como para entidad responsable de construir apoyo intersectorial para políticas, programas y actividades relacionadas con la vivienda y el fortalecimiento del observatorio de vivienda como principal herramienta informativa para la toma de decisiones de políticas públicas, (ii) capitalización en las lecciones aprendidas y de la amplia experiencia del personal técnico altamente capacitado de INVUR y otras instituciones gubernamentales por medio del empoderamiento de la mesa de discusión intersectorial de vivienda y (iii) fortalecimiento de las relaciones con el sector privado como colaboradores implementadores y contrapartes funcionales en asociaciones público privadas innovadoras y flexibles, además del involucramiento de entidades no gubernamentales sin fines de lucro para poder acceder y dar atención permanente y continua a poblaciones con necesidades específicas en la sociedad nicaragüense.

Con este producto final de la Cooperación Técnica “Mecanismos de Financiamiento de Vivienda Social en Nicaragua”, el Banco Interamericano de Desarrollo busca extender los beneficios plenos de la urbanización a las familias de bajos ingresos del país, identificando y desarrollando instrumentos o mecanismos que promuevan el financiamiento de viviendas de interés social, en áreas urbanas y rurales, y una puesta en valor de suelo urbano. El contenido expuesto parte del reto de aportar a la dinamización del mercado de vivienda social, explorando una mayor participación del sector privado en la construcción y permitiendo la recuperación de plusvalías en proyectos habitacionales para familias de bajos recursos en Nicaragua.