



NACIONES UNIDAS

CONSEJO
ECONOMICO
Y SOCIAL



CEPAL/MEX/74/Nic.2
Abril de 1974

ORIGINAL: ESPAÑOL

COMISION ECONOMICA PARA AMERICA LATINA

MEDIDAS PARA INSTRUMENTAR LA POLITICA DE VIVIENDA
A MEDIANO PLAZO EN NICARAGUA*

* Documento provisional para discusión.

INDICE

	<u>Página</u>
I. Introducción	1
II. Síntesis de las medidas recomendables para instrumentar la política de vivienda a mediano plazo en Nicaragua	2
III. Ordenamiento del proceso de urbanización	4
1. Necesidad de ordenar el proceso	4
2. Limitaciones de la zonificación	6
3. Ordenamiento activo del proceso de urbanización	7
a) Zonas de Urbanización Prioritaria (ZUP)	8
b) Zonas de Urbanización Diferida (ZUD)	11
c) Areas de Reserva Urbana (ARU)	12
4. Ejemplificación	12
5. Observaciones	12
6. Coordinación de los diferentes organismos públicos en el ordenamiento del proceso de urbanización	22
7. Capacitación del personal técnico	27
IV. Corporación de tierras para el desarrollo urbano	28
1. Considerandos	28
2. Objetivos	29
3. Funciones	29
4. Atribuciones	30
5. Recursos	31
6. Constitución y organización interna	32
7. Supervisión	34

I. INTRODUCCION

En febrero de 1974 se elaboró el documento Bases para la programación de la vivienda a mediano plazo en Nicaragua (CEPAL/MEX/74/Nic.1), en el que se propuso un plan general de vivienda a mediano plazo para todas las áreas urbanas del país y para la ciudad de Managua en particular. En él se analiza desde distintos ángulos la situación habitacional hasta la fecha, resaltando en particular el déficit existente, las necesidades futuras y las distintas modalidades de financiamiento. Asimismo, desde el punto de vista de la oferta, se examina la capacidad de la industria de la construcción y se evalúa el impacto de una política de tierras sobre los costos de edificación. Finalmente, se presenta un programa anual con alternativas para absorber el déficit de vivienda en plazos de 10 a 20 años, analizando su impacto sobre la inversión bruta anual y el producto interno bruto.

El documento que se presenta a continuación, además de resumir las medidas más relevantes recomendadas en el primero, profundiza dos propuestas de importancia fundamental que ahí habían sido solamente esbozadas. Una de ellas se refiere a una nueva modalidad para ordenar el proceso de urbanización en las ciudades principales, estableciendo los alcances de la acción del Estado sobre determinadas áreas de expansión urbana y la coordinación que debería existir entre los diferentes organismos públicos en función de ese proceso. La otra se refiere a la creación de un organismo --Corporación de Tierras para el Desarrollo Urbano-- que estaría encargado de instrumentar todo lo referente a la política de tierras.

De esta manera concluyen los lineamientos de un plan de amplio alcance destinado a atender uno de los principales problemas que afectan en la actualidad al desarrollo socioeconómico de Nicaragua.

Este documento, como el anterior, ha sido elaborado por la señorita Odilia E. Suárez, experta en Planeamiento Urbano y Vivienda, y forma parte de los trabajos de cooperación técnica que la CEPAL ha estado realizando para el Gobierno de Nicaragua, en cumplimiento de la resolución 314 (AC.64), aprobada durante la séptima reunión extraordinaria del Comité Plenario de la CEPAL, celebrada en enero de 1973 en la ciudad de Nueva York.

II. SINTESIS DE LAS MEDIDAS RECOMENDABLES PARA INSTRUMENTAR LA POLITICA DE VIVIENDA A MEDIANO PLAZO EN NICARAGUA

Los diferentes aspectos analizados en el documento CEPAL/MEX/74/Nic.1, citado y el bosquejo general del plan de viviendas allí trazado para alternativas de 10 y 20 años plazo, se pueden resumir en una serie de medidas concretas que se considera aconsejable adoptar y que se sintetizan a continuación, con el fin de que se comprenda más fácilmente la interrelación existente entre ellas. Por supuesto que esta enumeración no agota los detalles analizados en el documento de referencia y, por otro lado, agrega conceptos y procedimientos no especificados anteriormente (recomendaciones 6 y 7).

1) El Estado deberá cuidar el levantamiento regular de los Censos Nacionales de Población y Vivienda (que también deberían incluir datos sobre niveles de ingreso) ya que son un instrumento insustituible para el control y el conocimiento de la situación habitacional en el país.

2) Con base en los documentos censales y en las tasas previsibles de crecimiento de población habría que mantener al día los programas de vivienda según las necesidades actuales y su proyección futura, diferenciándolos por nivel socioeconómico y localidad urbana. Asimismo debería vigilarse que las necesidades así dimensionadas sean atendidas mediante desgloses anuales que representen un número relativamente estable de unidades a construir, y de acuerdo con las prioridades que oportunamente se fijan.

3) Debería crearse una fuente segura y suficiente de recursos internos específicamente destinados a la financiación de los programas de vivienda. Se recomienda para esos fines:

- a) Destinar las recaudaciones provenientes de los impuestos a la propiedad inmueble convenientemente modificados;
- b) Crear un impuesto especial a las utilidades sobre las transacciones de inmuebles;
- c) Establecer un sistema de ahorro obligatorio sobre salarios (nominal, a nombre y cuenta de cada trabajador);
- d) Revertir a nuevos programas de vivienda todos los retornos por concepto de amortizaciones de programas anteriores.

4) Otorgar apoyos crediticios para la necesaria expansión de las industrias proveedoras de materiales de construcción y para el equipamiento de empresas constructoras en una escala compatible con el promedio de construcción anual previsto en los programas, los que deberán asegurar una producción relativamente uniforme y evitar fluctuaciones acentuadas en el número de unidades a construir.

5) Adecuar los estándares y tipología de la vivienda a las necesidades y posibilidades de adquisición de la población, según sus niveles de ingreso. Reconsiderar el uso más intensivo, y convenientemente mejorado, de materiales tradicionales como madera, adobe y taquetzal, así como introducir mejoras de diseño que posibiliten la plena utilización de la mano de obra no especializada y tiendan a disminuir el costo unitario de la vivienda más económica.

6) Ejecutar una amplia política de adquisición previa de tierras urbanas adecuadamente localizadas, con el fin de disminuir los costos de ese insumo esencial sobre el costo global de la vivienda y asegurar la coherente integración urbana de los nuevos conjuntos habitacionales. A tales efectos habría que considerar la creación de una "Corporación de tierras para el desarrollo urbano". (Véase el capítulo IV de este informe.)

7) Adoptar una nueva modalidad en el ordenamiento del proceso de urbanización (véase el capítulo III de este informe) que garantice la participación activa del Estado, la consecución de urbanizaciones coherentes, la correcta coordinación entre los organismos públicos a cargo de estas tareas y la integración de los esfuerzos de la iniciativa privada en los planes trazados.

III. ORDENAMIENTO DEL PROCESO DE URBANIZACION

La acción del Estado en la orientación del proceso de urbanización constituye uno de los puntos claves para llevar a la práctica una política de vivienda y desarrollo urbano eficaz.

En el capítulo IV y los anexos 1, 2 y 3 del informe CEPAL/MEX/74/Nic.1, se han desarrollado con amplitud los elementos conceptuales que fundamentan una política de tierras, de viviendas y desarrollo urbano. Seguidamente ejemplificaremos una forma concreta de proceder de acuerdo con aquellos principios, con la convicción de que ese procedimiento puede servir de soporte a una acción efectiva en la materia, especialmente para los núcleos urbanos de crecimiento dinámico.

En tal sentido se debe señalar con énfasis que la problemática del proceso de urbanización excede largamente la de simple provisión de viviendas, por lo cual las previsiones correspondientes deben ordenarse dentro de un marco de acción mucho más amplio, necesario para el coherente desarrollo urbano en su conjunto.

1. Necesidad de ordenar el proceso

El proceso de urbanización en nuestras ciudades se produce como resultado de diversas acciones públicas (realizadas por distintas agencias gubernamentales) e innumerables privadas individuales. Los problemas y deficiencias que se observan, se derivan de la falta de una coordinación adecuada y de que dichas acciones no se concierten dentro de un marco planificado para que todas colaboren eficazmente a un mismo fin.

Es habitual que el proceso de expansión urbana adopte las siguientes características:

a) Nuevas subdivisiones de tierras adyacentes a caminos principales y rutas de vinculación regional solicitadas, en general, por la actividad privada. Estos fraccionamientos suelen estar disgregados de la masa previamente edificada; a veces no cuentan con los servicios básicos de infraestructura (o de diseñan con redes locales no interconectadas económicamente a la red principal existente) ni con los adecuados servicios de

/de equipamiento

de equipamiento social y de transporte. Numerosos lotes suelen permanecer baldíos por lapsos prolongados, ya sea por la actitud especulativa de sus propietarios o porque se está a la espera de un creciente número de construcciones que posibilite el desarrollo de los servicios en la zona. Los trazados de las vías de circulación en estos sectores aislados difícilmente se interrelacionan con los de urbanizaciones subsiguientes. Además es característica la falta de previsión de terrenos para usos públicos bien localizados, especialmente cuando el proceso se produce por agregación de pequeños sectores sin relación entre sí.

b) Para la construcción de viviendas el Estado debe recurrir a terrenos de bajo costo relativamente alejados de todos los servicios de infraestructura y equipamiento, con lo cual se incrementan considerablemente los costos y operación de los mismos, y se dificulta la integración urbana de la población residente en esos sectores.

c) Las rutas principales sobrevienen como necesidades emergentes del proceso de crecimiento de la ciudad y los organismos públicos encargados de su trazado se ven obligados a efectuar costosas expropiaciones o a desviarlas por zonas de menor valor adquisitivo las cuales, sin embargo, experimentan luego una vertiginosa revalorización, de la cual casi nada retorna al Estado, autor de la obra.

d) Los organismos proveedores de servicios en general no actúan en función de planes racionales de expansión de redes sino que van a la zaga del proceso en función de las necesidades originadas por "la urbanización espontánea".

e) Excepto en algunos fraccionamientos y urbanizaciones de cierta dimensión, los organismos proveedores de servicios de equipamiento social (escuelas, hospitales, parques, etc.) también actúan presionados por las urbanizaciones espontáneas ya creadas, por lo cual existen pocas oportunidades para reservar con antelación los terrenos necesarios para esos servicios. En consecuencia estos deben adquirirse a costos elevados o construirse en parcelas de dimensión o localización inadecuadas.

f) Sólo con muy pocas excepciones se prevén anticipadamente fraccionamientos destinados a usos industriales, por lo cual para esas actividades

/se eligen.

se eligen al azar terrenos relativamente apropiados, ocasionando luego innumerables problemas de tránsito y contaminación, encareciendo los servicios u operando con incomodidad e ineficiencia.

g) La programación racional de recorridos y costos de operación del transporte colectivo, elemento fundamental para que funcione eficientemente el complejo urbano, se ve entorpecida por la deficiente interrelación de arterias de circulación o por la disgregación de los sectores urbanizados en la periferia de la ciudad.

h) En el contorno urbano periférico la tierra adquiere valores de expectativa que dificultan y encarecen el desarrollo normal del proceso de urbanización así como la adecuada zonificación de actividades.

2. Limitaciones de la zonificación

Las oficinas de urbanismo han recurrido tradicionalmente al expediente de aplicar normas de zonificación como remedio para paliar los inconvenientes señalados. Sin desconocer los beneficios parciales que estas normas puedan aportar, es necesario reconocer que las mismas han demostrado ser insuficientes para orientar adecuadamente el proceso progresivo de urbanización.

Pueden señalarse entre otras las siguientes limitaciones:

a) Tal como hoy se aplica, la zonificación consiste esencialmente en una medida de preservación de zonas según las características predominantes que han adquirido espontáneamente a través del tiempo. Es decir que se actúa a la zaga de los acontecimientos del crecimiento urbano;

b) Los sectores necesarios para expansiones urbanas no son, en general, zonificados con anticipación, por lo cual, cuando dichas incorporaciones se producen, se carece de normas de uso adecuadas;

c) Los sectores zonificados generalmente no son dimensionados en función de la dinámica de crecimiento de la ciudad, y las normas existentes se limitan a regular las áreas ya urbanizadas, o a establecer previsiones exageradas;

d) Las normas de zonificación así entendidas, son indiferentes e ineficaces para lograr la coordinación de servicios de infraestructura y equipamiento y para concertar las acciones públicas y privadas en el proceso

/del desarrollo

del desarrollo urbano. Como consecuencia de esta limitación las normas se ven sometidas a numerosas presiones parciales por parte de los diferentes actores del proceso, que generalmente logran evitar las reglamentaciones impuestas o consiguen beneficiarse con excepciones que desvirtúan, a la larga, los fines perseguidos por aquéllos;

e) Las normas de zonificación tienen un efecto casi nulo para regular los precios de la tierra y hacerla fácilmente asequible a los planes gubernamentales de provisión de vivienda y equipamiento.

3. Ordenamiento activo del proceso de urbanización

En relación con las consideraciones brevemente expuestas en los puntos anteriores, se torna necesario que el poder regulador del Estado se manifieste no sólo de una manera pasiva sino que intervenga en forma efectiva dirigiendo el proceso de urbanización y promoviendo expansiones urbanas coherentes en los emplazamientos más aconsejables.

El procedimiento que se detalla a continuación se basa en numerosas experiencias exitosas llevadas a cabo en diferentes países y puede ser un medio eficaz para revertir la mecánica habitual del proceso. Se evitarían así todos los inconvenientes implícitos en la "urbanización espontánea" y se superarían, también, las limitaciones evidenciadas por el solo expediente de la zonificación.

Fundamentalmente se trata de un cambio de escala respecto a la mecánica tradicional de agregación urbana, planificando y coordinando cada sector de crecimiento en forma previa a la ocupación del mismo. Por otra parte este proceso puede ser aplicado cualquiera que sea la estructura del Plan Regulador Urbano aprobado para la ciudad.

En primer término será necesario contar con una hipótesis sólidamente fundamentada respecto a la tasa de crecimiento de la ciudad. De acuerdo con ese supuesto, con la distribución de la población según estratos socio-económicos y con la capacidad de absorción de los diferentes sectores semi-urbanizados o semiocupados, será posible determinar con suficiente precisión las hectáreas de terreno a urbanizar que será necesario habilitar anualmente para dar alojamiento al incremento de población y a las diversas actividades derivadas de dicho aumento.

De acuerdo con los cálculos anteriores y con las proyecciones escalonadas en 5, 10 y 20 años, las Oficinas de Urbanismo, en correspondencia con la estructura del Plan Urbano General y en consulta con los organismos encargados de la infraestructura de servicios, deberán designar tres tipos de sectores periféricos cuya denominación sería: 1) zonas de urbanización prioritaria; 2) zonas de urbanización diferida, y 3) áreas de reserva urbana.

No debe entenderse, sin embargo, que toda la periferia urbana deberá quedar obligatoriamente clasificada en alguno de esos tipos. Otros sectores --segun convenga al plan urbano general-- pueden ser clasificados en diferentes áreas en las que rijan las normas de zonificación habituales y únicamente con las restricciones a la actividad privada que éstas impongan.

Las acciones a desarrollar en cada una de las tres áreas propuestas serían las siguientes:

a) Zonas de Urbanización Prioritaria (ZUP)

Serían designadas como tales aquellas áreas cuya urbanización esté prevista de inmediato y cuya ejecución se realice en el curso de los cinco años subsiguientes a su designación.

Es indudable que la designación de las áreas ZUP estaría especialmente relacionada con los planes de vivienda del Estado, ya que ellos representan la mayor acción directa de urbanización programada por aquél. No se descarta, sin embargo, la posibilidad de que incluyan o se destinen preferentemente a actividades industriales o de otro tipo que sea necesario promover. En todo caso la ventaja de establecer áreas ZUP consiste en orientar la actividad privada para que se integre en forma conjunta con los planes de vivienda estatales, obteniéndose así el máximo beneficio de las acciones programadas, para lo cual el Estado emitiría los recursos legales necesarios para disponer racionalmente de la tierra y de los beneficios que la urbanización genera.

Se destinarían a tales zonas los terrenos bien ubicados y de superficie conveniente para desarrollar en ellos de manera integrada los usos y servicios urbanos. La práctica habitual aconseja proceder por unidades

/vecinales

vecinales que integren de 10 000 a 15 000 habitantes, las que a su vez pueden correlacionarse en unidades mayores, o barrios, de 40 000 a 60 000 habitantes.

Hacia esos sectores se dirigirían los principales esfuerzos de urbanización, tanto públicos como privados. Las Oficinas de Urbanismo, en coordinación con los demás organismos públicos, trazaría un Plan Parcial para el área en el cual se contemplan: los trazados viales troncales (principales y secundarios), las áreas a reservar para los distintos usos públicos (parques, deportes, escuelas, mercados, etc.); la zonificación para las diferentes actividades privadas que estuviesen previstas (comercio, oficinas, industrias, etc.), las redes de infraestructura e itinerarios de transporte colectivo.

En lo posible se trataría que el trazado del plan parcial incluyera:

- a) La conformación de las parcelas existentes, manteniéndolas como distintos sectores de desarrollo (por tratarse en general de amplias fracciones de uso agrícola esto puede lograrse con relativa facilidad);
- b) Que las tierras destinadas a usos públicos afecten en forma equitativa a los diferentes propietarios.

En estas zonas de urbanización prioritaria, sujetas a un plan parcial aprobado, el Estado tendría derecho a:

- 1) Recibir en donación las superficies que se destinarán a calles así como una porción adicional de terreno equivalente al 10 por ciento del área total del predio sujeto a urbanización (según se establece en el artículo 7o de la Ley de Urbanizaciones de Nicaragua).

- 2) Efectuar los reparcelamientos y compensaciones necesarios para distribuir equitativamente las cargas entre los distintos propietarios, de acuerdo con la Ley de Remodelamientos Urbanos (Decreto Nacional No. 163, del 13 de diciembre de 1955).

- 3) Expropiar por causa de utilidad pública e interés social las fracciones de terreno que se destinarían a planes gubernamentales inmediatos de viviendas económicas y a otros servicios sociales necesarios que se iniciarían en los cinco años subsiguientes. Este poder podría ejercerse también a favor de terceros, ya sean personas naturales o jurídicas, en

/tanto se

tanto se ajusten a las normas, costo global de las viviendas y demás condiciones establecidas en los planes de desarrollo y de viviendas.

La indemnización que abone el Estado por la expropiación de la tierra no podrá ser mayor que el valor de la tierra agrícola --según tasación catastral actualizada-- en su estado anterior a la vigencia del plan parcial aprobado. El Estado podría también pagar, en parte, los costos de expropiación, en la proporción que la ley establezca, con Bonos Públicos comerciables que serían de aceptación obligatoria, contarían con el respaldo y garantía del Estado y devengarían un interés anual competitivo.

4) Imponer un impuesto especial a las utilidades sobre todas las transacciones de inmuebles comprendidos en el área de urbanización prioritaria y que se beneficien con el incremento de valor derivado de las obras de urbanización emprendidas por el Estado y la comunidad en su conjunto. A tales efectos se tomaría en consideración el precio de compra y el de venta, con las correcciones necesarias sobre el valor de la moneda y el lógico beneficio del capital invertido.

Este impuesto debería gravar también --por lo menos durante los 10 años subsiguientes-- las transacciones sobre las propiedades adquiridas de acuerdo con los planes de vivienda realizados por el Estado sobre terrenos expropiados. Con estas medidas se elimina la injusticia que significa la expropiación de tierras por concepto de utilidad pública a algunos propietarios mientras otros se benefician con utilidades extraordinarias derivadas del esfuerzo común. Se asegura así que las mayores utilidades provocadas por la obra de urbanización se reviertan al Estado para integrar el fondo especial destinado a posteriores planes de urbanización y vivienda.

5) Imponer un impuesto a la tierra que permanezca baldía, aplicable en forma progresiva a partir del cumplimiento del lapso de cinco años fijado para el desarrollo general del sector ZUP. Con ello se induciría a los propietarios a dar un destino activo a sus tierras de acuerdo con el plan trazado, se contrarrestarían las actitudes especulativas y se posibilitarían, en el menor tiempo posible, el uso cabal de la infraestructura realizada y el coherente funcionamiento urbano del nuevo sector.

6) El Estado estaría facultado para denegar todo permiso de construcción o urbanización en otros sectores de la ciudad que comprendieran, más de, por ejemplo, 50 viviendas, orientando su localización preferentemente hacia la zona de urbanización prioritaria.

7) El Estado podría también, si así conviniera, promover sociedades mixtas de urbanización con participación de capital privado para el desarrollo de algunos sectores especiales (centros comerciales y otros) dentro del área a urbanizar prioritariamente.

b) Zonas de Urbanización Diferida (ZUD)

Serían designadas como zonas de urbanización diferida aquellas áreas cuya urbanización estuviese prevista para el mediano plazo, es decir, que fuera necesaria en un lapso comprendido entre los cinco y diez años subsiguientes a la fecha de su designación.

Hasta el momento de su urbanización estas áreas estarían dedicadas preferentemente a las actividades agropecuarias o complementariamente, a aquéllas otras que fueran autorizadas especialmente por las Oficinas de Urbanismo, en función del plan general urbano.

En estas áreas el Estado podrá:

1) Ejercer el derecho prioritario de compra sobre todas las transacciones de tierras que en ellas se realicen. De acuerdo con este principio, todo propietario que estuviese dispuesto a transferir sus tierras debería ofrecerlas en venta en primer término al Estado, y sólo en caso que éste rehusara adquirirlas, podrían ser comercializadas libremente.

En estos casos el precio básico de negociación estaría fijado por la valuación catastral de la tierra según su uso agrícola.

2) Autorizar permisos de construcción y urbanización siempre que, por su ubicación dentro del sector ZUD y por las características del desarrollo propuesto, signifiquen un empalme y ampliación de las zonas de urbanización prioritaria; consecuentemente podría también prohibir construcciones que no contemplaran dichos requisitos.

3) Imponer un impuesto especial a las utilidades sobre todas las transacciones de tierra previamente autorizadas que representaran un cambio de agrícolas a urbanas.

/c) Areas

c) Áreas de Reserva Urbana (ARU)

Serían designadas como tales aquellas áreas cuya urbanización estuviese prevista a largo plazo, es decir, en un lapso mayor a diez años y menor a veinte posterior a la fecha de su designación.

Hasta el momento de su ulterior urbanización estas áreas estarían destinadas a uso agropecuario y en ellas no podría autorizarse ninguna construcción de tipo urbano excepto las destinadas a usos deportivos y recreativos.

El Estado podría formular una política de adquisición anticipada de tierras en estas áreas con el fin de integrar su patrimonio para usos futuros. En estos casos las transacciones serían directas y al valor que ambas partes convengan libremente. Las tierras así adquiridas podrían ser destinadas, mediante concesiones temporales a usos agrícolas o a otros usos extraurbanos.

4. Ejemplificación

El procedimiento arriba descrito se ejemplifica teóricamente en la figura 1. Sobre el contorno edificado, que representa el de una ciudad cualquiera, se han designado sectores ZUP, ZUD y ARU, seleccionados arbitrariamente aun cuando debería trazarse en consonancia con la estructura del Plan Regulador que se adopte para dicha ciudad.

En las figuras 2, 3 y 4 se presenta un ejemplo teórico de un Plan Parcial para zonas de urbanización prioritaria y de urbanización diferida sobre la base de un posible parcelamiento existente.

5. Observaciones

Por intermedio de sus diversos organismos el Estado participa en medida importante en la concreción de las obras básicas de urbanización y en la actualidad se reconoce universalmente la responsabilidad que le incumbe para lograr que las áreas urbanas constituyan ambientes de vida dignos, eficientes y saludables.

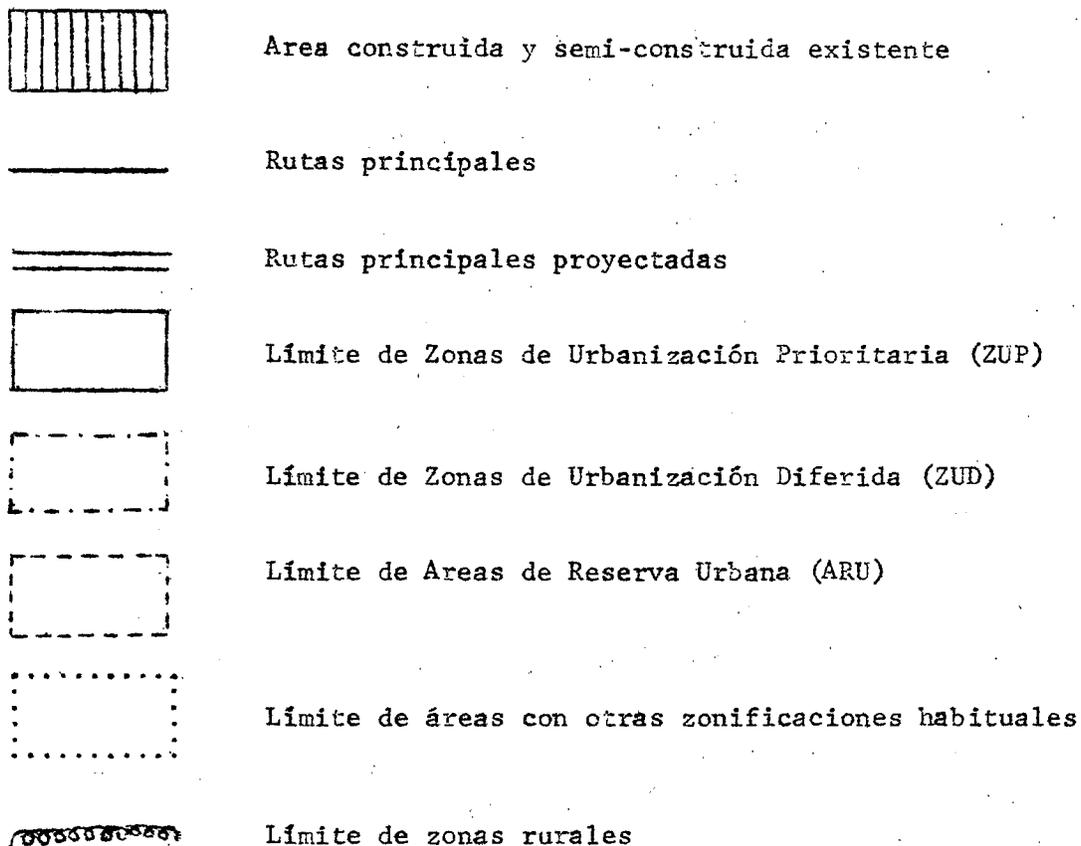
El objetivo principal del proceso que se ha descrito es lograr que el Estado dirija y promueva en forma efectiva un proceso de urbanización coherente, evitando los inconvenientes que se derivan de acciones inconexas y dispersas. Estas medidas tienden a la efectiva coordinación de todos los servicios que el Estado debe prestar a la comunidad, otorgando un claro marco de referencia para que las actividades privadas se inserten racionalmente dentro de los planes trazados y puedan obtener el máximo beneficio de la infraestructura que aquél provee. Al mismo tiempo se reconoce aquí que la acción vigilante del Estado debe comprender también el control de la distribución equitativa de cargas y beneficios entre todos los actores que intervienen en el proceso de urbanización.

No obstante, bajo ningún concepto debe entenderse que las medidas que aquí se propugnan deban monopolizar la actividad urbanística y de edificación dentro de la ciudad, ni que sean un freno limitativo de las acciones públicas y privadas que puedan emprenderse en cualquier otro sector de la misma. Con estas medidas tampoco se agota la acción urbanística o planificadora del Estado que debe atender a numerosas necesidades en distintos sectores y sobre diferentes aspectos de la ciudad y sus habitantes. Se pretende tan sólo solucionar los problemas particularmente importantes que se derivan de la incorporación de nuevas áreas de expansión urbana mediante el cambio de tierra rural a tierra urbanizada.

Es indudable que el punto más conflictivo de la mecánica aquí propuesta reside en la imposición del tributo a las utilidades sobre los desarrollos privados incluidos en las zonas de urbanización prioritaria. Esto podría inducir a la actividad privada a volcarse hacia otros sectores de la ciudad donde pudieran obtener mayores ganancias, en lugar de contribuir al desarrollo preferencial programado.

Para contrarrestar este fenómeno, la limitación impuesta en el párrafo 5) del inciso a) anterior, unida a la limitación del crédito oficial en otros sectores urbanos, se considera suficiente para evitar posibles distorsiones. Por otra parte, la oferta suficiente de vivienda económica proporcionada por el Estado a través de planes continuados e intensivos de vivienda, así como la segura provisión de servicios en las zonas ZUP, desalentará la construcción más costosa en otros sectores urbanos, por lo

Figura 1



Nota: La figura 1 representa un caso teórico. No obstante, para la mejor comprensión del ejemplo se ha reproducido en forma aproximada la conformación actual de la ciudad de Managua. Las diferentes zonas han sido arbitrariamente designadas con el solo fin de ejemplificar el procedimiento aconsejado y no representan de por sí ninguna propuesta concreta de zonificación, la que deberá estar sujeta a lo previsto en el Plan Regulador (o provisional por sectores) que se adopte definitivamente para la ciudad.

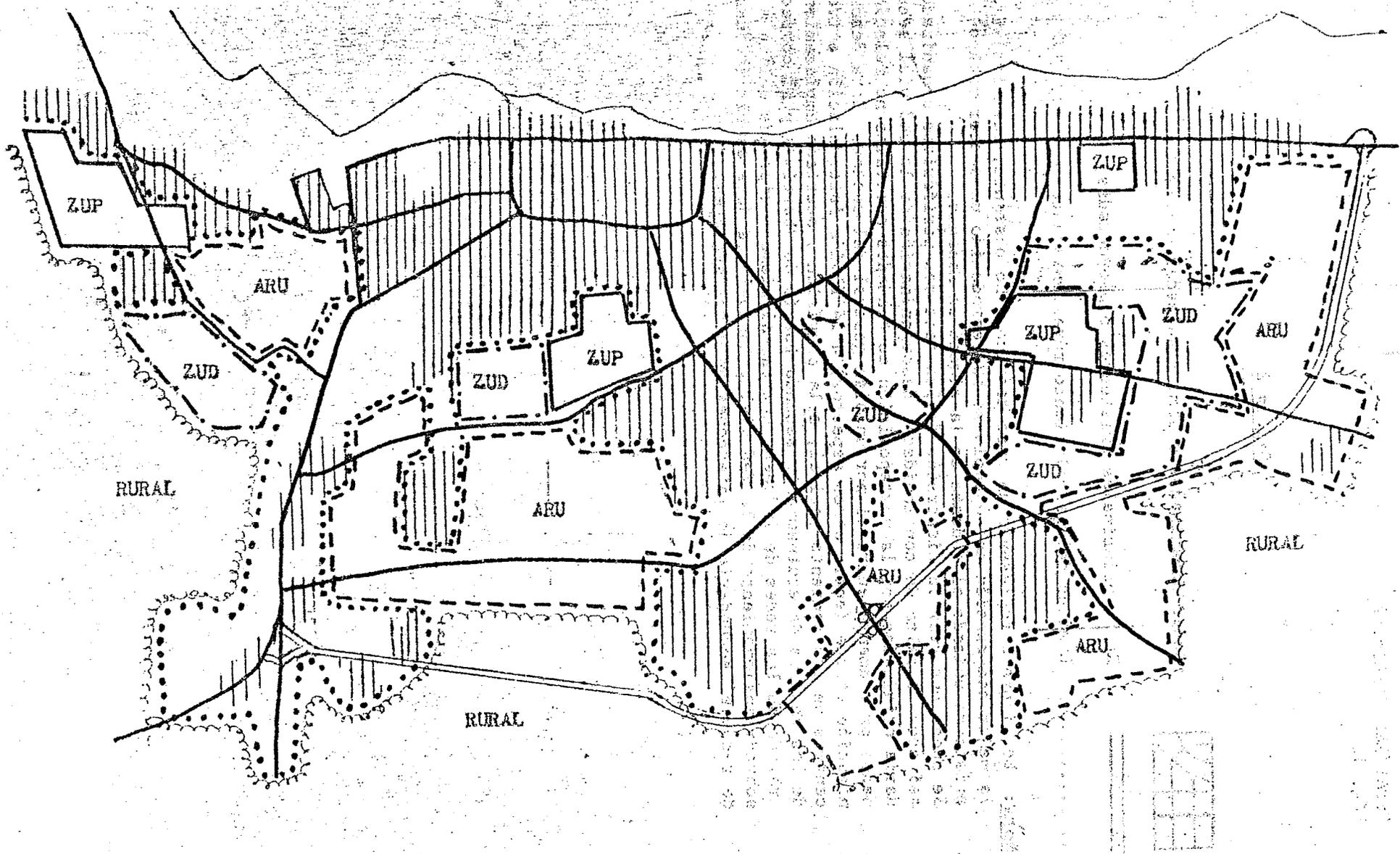
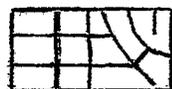


Figura 1

Figura 2



Zonas urbanizadas o semiurbanizadas existentes



Rutas principales existentes o proyectadas



Límites del parcelamiento rural existente

Nota: La figura 2 representa un caso teórico. No obstante, para facilitar la mejor comprensión del ejemplo se ha reproducido un sector urbano existente ubicado al sudeste de la ciudad de Managua. Se puede observar la dispersión de los sectores periféricos urbanizados, así como la falta de continuidad y desorganización de la red vial secundaria originadas por la yuxtaposición de trazados parciales no relacionados previamente entre sí por un plan general del sector. Esta desorganización afecta (entre otros aspectos) a la fluida interrelación entre centros de equipamiento vecinal, a la provisión y acertado emplazamiento de los centros de equipamiento secundarios (o de "barrio") y al correcto trazado de las redes de infraestructura, al mismo tiempo que obliga a un sobredimensionamiento de la red vial principal que debe asumir la función de red vial secundaria de interconexión entre sectores.

Figure 2

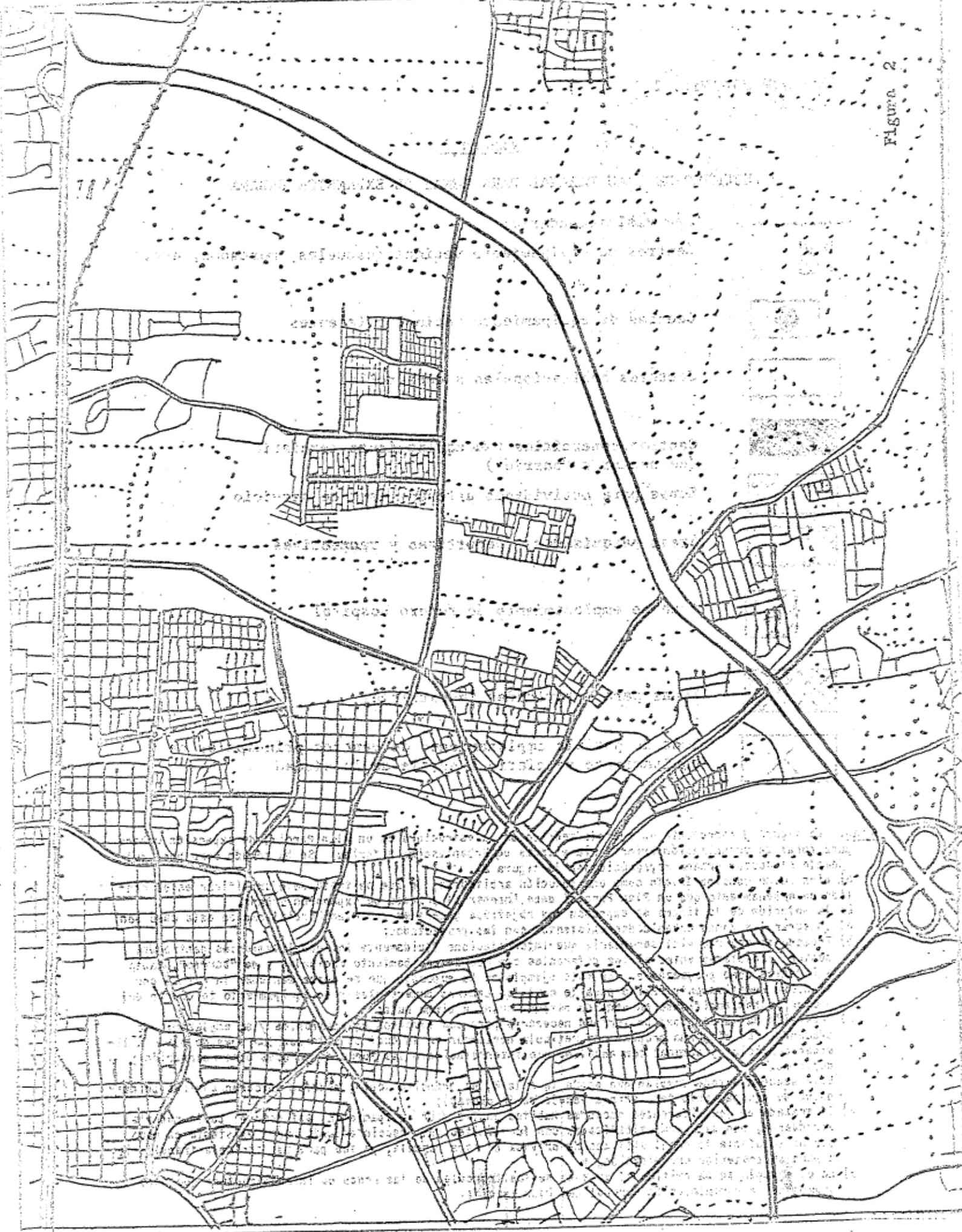
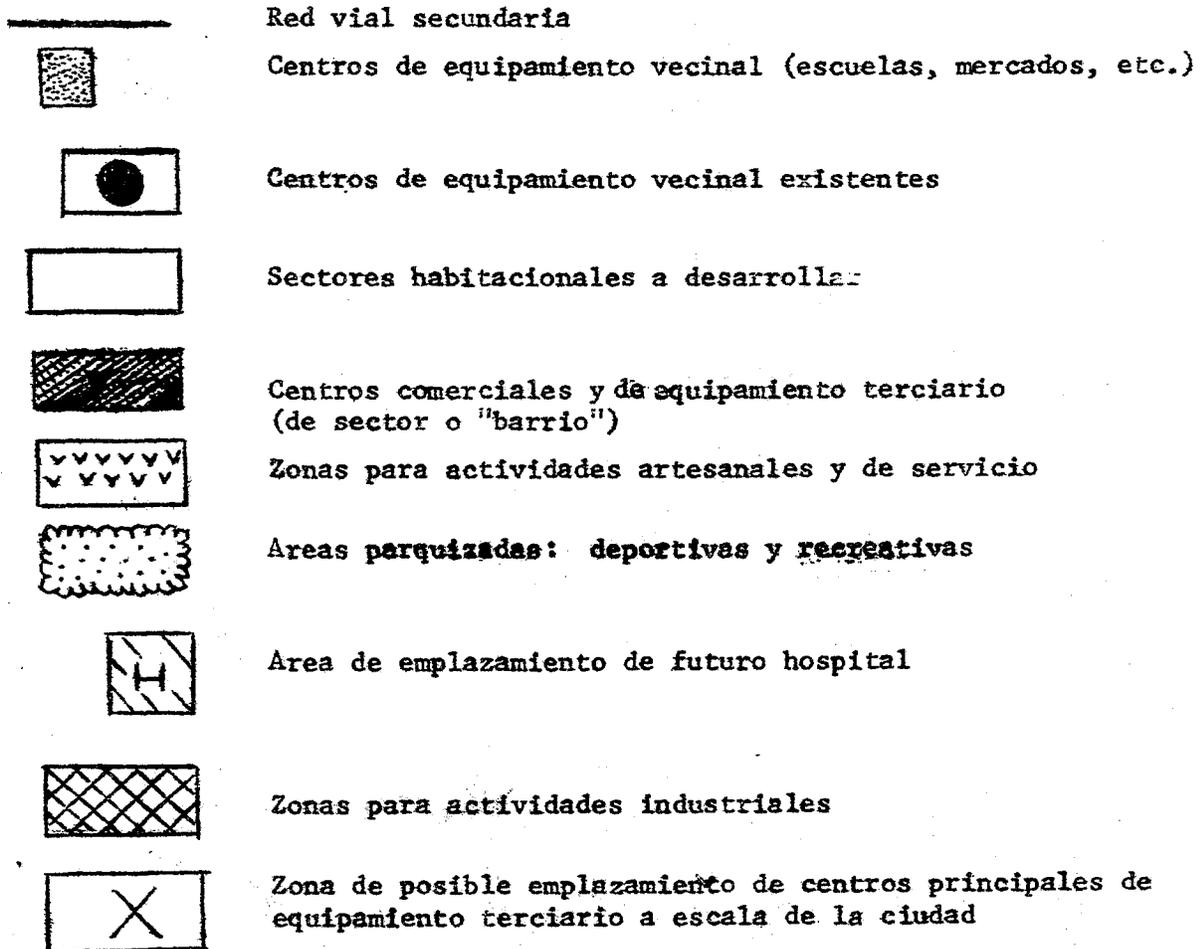


Figura 3

EJEMPLO DE PLAN PARCIAL PARA ZONAS DE EXPANSION URBANA



Notas: La figura 3 representa un ejemplo teórico de la estructura de un Plan Parcial de expansión urbana para Zonas de Urbanización Prioritaria y Zonas de Urbanización Diferida. Se ha tomado como base del ejemplo el sector urbano reproducido en la figura 2.

Si bien puede considerárselo como una solución arbitraria, lo que se trata de ejemplificar es el sentido de ordenamiento que un Plan Parcial debe imponer al proceso de expansión urbana.

En la solución de la figura se expresan los objetivos generales del Plan Parcial que en este caso son:

- a) Integrar las zonas urbanizadas existentes con las proyectadas;
- b) Trazado de una red vial secundaria que interrelacione fluidamente los desplazamientos dentro del sector, conectando entre sí los diferentes centros de equipamiento vecinales y de "barrio", tanto existentes como proyectados. En este ejemplo se ha supuesto que se desea mantener la ruta A con tránsito relativamente rápido para lo cual los centros comerciales y de equipamiento terciario del sector se han zonificado en sentido perpendicular a dicha ruta;
- c) Previsión de la cantidad de terreno necesario para los diversos equipamientos y su emplazamiento adecuado. El diagrama propone una retícula norte-sur en la cual se alternan los ejes de mayor actividad comercial y comunal con aquellos que interrelacionan las zonas de parques para recreación y deportes. (Este esquema supone también que sobre la ruta B, de tránsito lento, podrían ubicarse centros principales de equipamiento terciario a escala de la ciudad);
- d) El trazado de los diferentes sectores habitacionales y de equipamiento, así como el de la red vial secundaria, han sido compatibilizados con los límites del fraccionamiento rural existente de modo que no se afecte la cabal utilización privada de cada parcela, ya sea para uso agrícola transitorio o para su posterior urbanización, y
- e) En el ejemplo se ha omitido el trazado de las troncales de las redes de infraestructura que debe acompañar la documentación general del Plan Parcial.

Figura 3

Ruta B

Ruta A

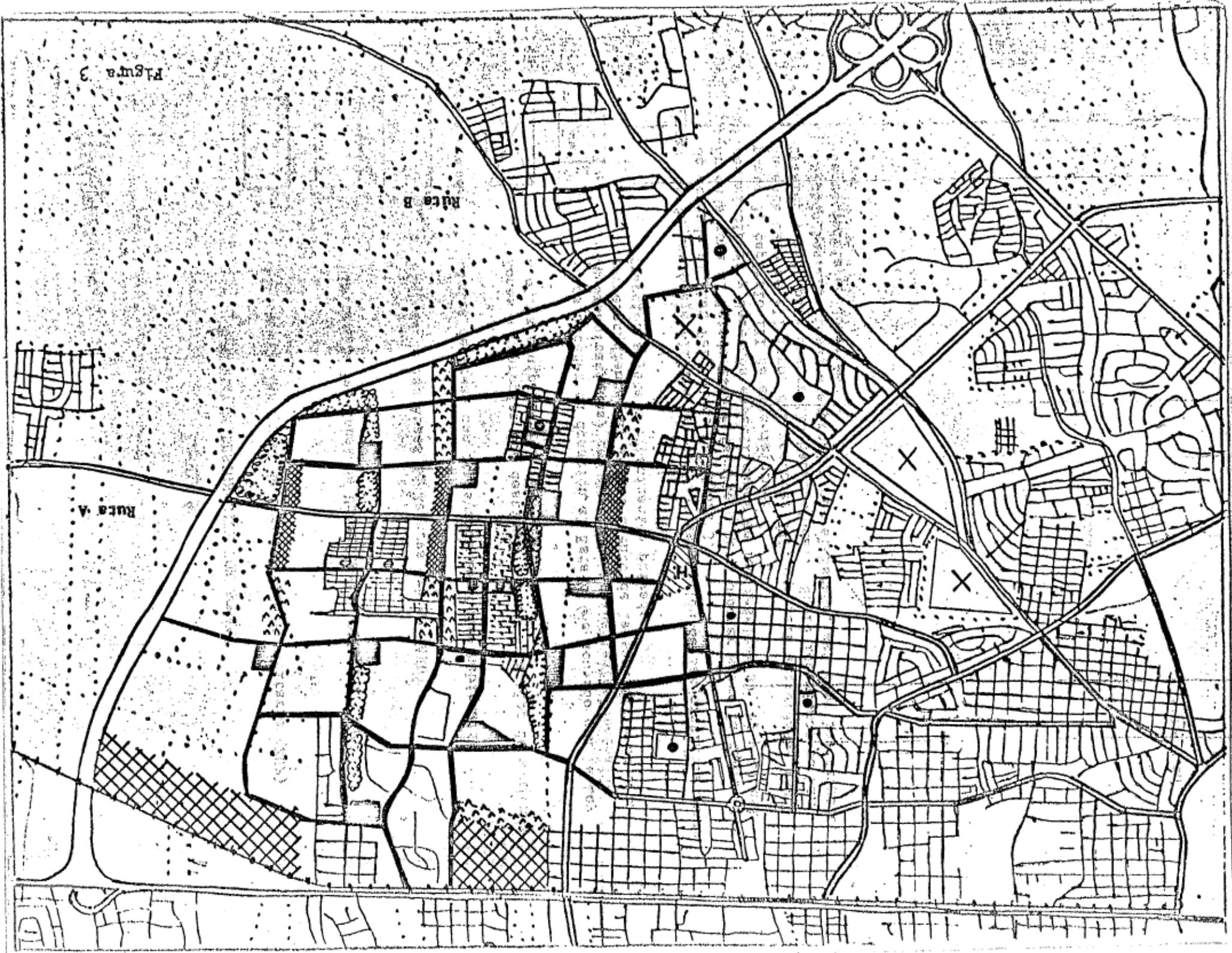
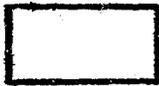


Figura 4

EJEMPLO DE DESIGNACION POR ZONAS



Límites de las Zonas de Urbanización Prioritaria (ZUP)



Límites de las Zonas de Urbanización Diferida (ZUD)



Límites de las Areas de Reserva Urbana (ARU)



Límite de áreas con otras zonificaciones habituales



Zonas a expropiar con destino a planes estatales de vivienda u otros equipamientos importantes

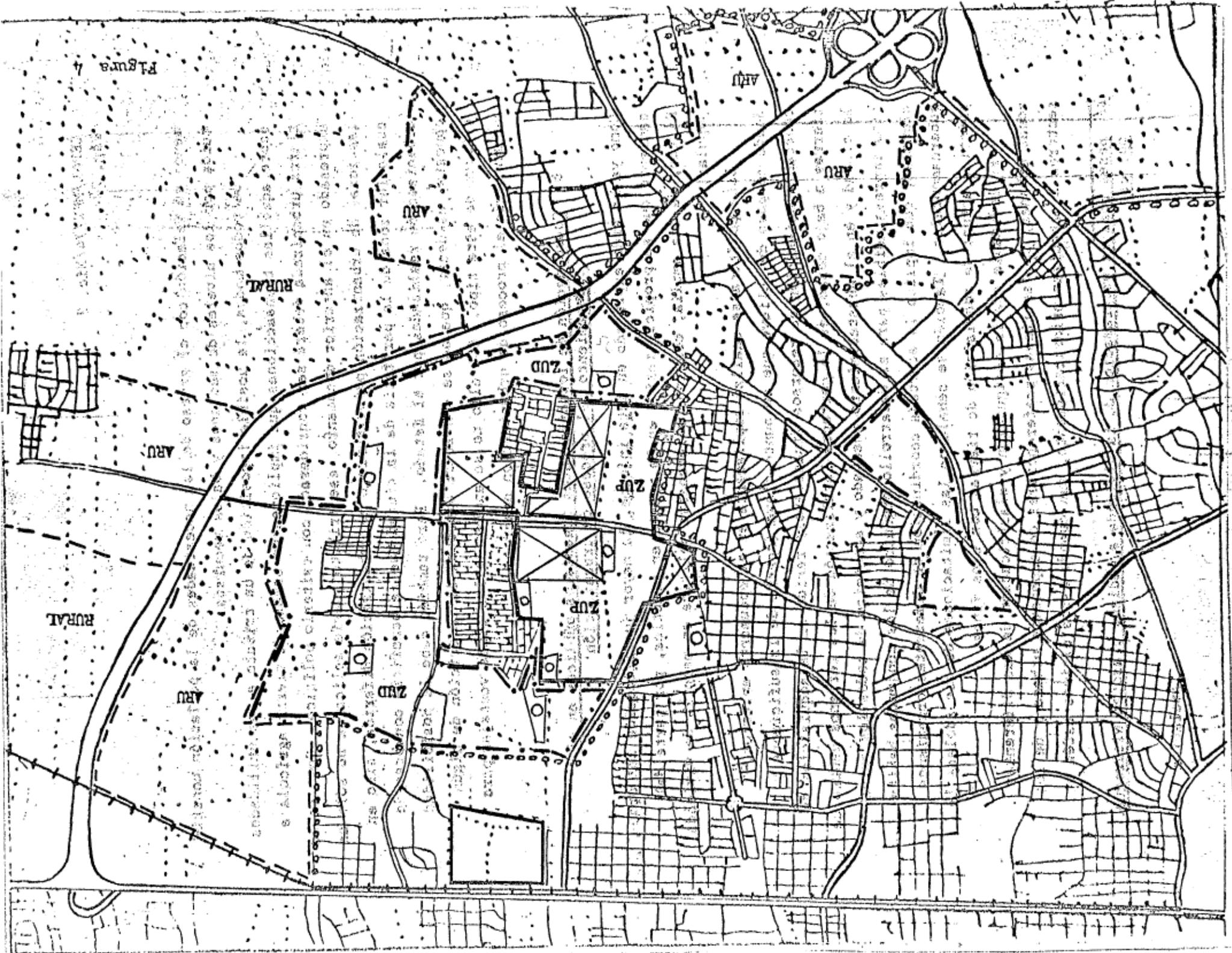


Areas a ceder en donación al Estado (de acuerdo con la Ley de Urbanizaciones) con destino a equipamientos vecinales correspondientes al 10 por ciento de la superficie de cada fracción sujeta a urbanización privada

Nota: La figura 4 ejemplifica la posible designación de las distintas zonas de acuerdo al Plan Parcial de la figura 3.

En cada zona el Estado estará facultado para imponer sobre la tierra las restricciones y derechos especificados en los acápites a), b) y c) del punto 3, capítulo III de este informe.

En este caso se eligieron dos sectores ZUP: uno para actividades industriales y otro para desarrollo habitacional. Sobre los mismos se han indicado las fracciones a expropiar por el Estado, así como los terrenos que recibiría en donación.



menos en relación con el grueso de las necesidades de la población constituida por los niveles de medianos y bajos recursos.

De todos modos, la posible imposición de un tributo a las utilidades sobre aquellas transacciones que impliquen un cambio de tierra agrícola a tierra urbanizada deberá ser considerada con criterio político. Como se ha expresado en el anterior documento, ese tributo podría aplicarse no sólo en las zonas de urbanización prioritaria o de urbanización diferida, sino en cualquier zona de la periferia de la ciudad que se beneficie con obras de urbanización realizadas por el Estado. Pero también cabe la posibilidad opuesta, es decir, que no se considere oportuna la imposición de algún tributo de este tipo. Con ello no se anularían las demás ventajas para actuar según el proceso de urbanización descrito.

6. Coordinación de los diferentes organismos públicos en el ordenamiento del proceso de urbanización

Como ya ha sido expresado en este informe, la mayor justificación del ordenamiento que se propicia reside en la puesta en práctica, por parte del Estado, de una amplia, continua e intensiva política en materia de vivienda popular.

Esta política se analizó ampliamente en el documento anterior,^{1/} donde se puso de relieve que su punto clave (aparte de la suficiente y constante asignación de recursos financieros) reside en la adquisición de tierras a bajo costo, en la correcta localización de los terrenos dentro de la ciudad y en el abastecimiento adecuado y económico de todos los servicios imprescindibles para el desarrollo orgánico de los conjuntos habitacionales, que implica la acertada coordinación de diferentes organismos gubernamentales. También se señalaron las limitaciones de que adolece la práctica actual de adquisición de tierras con esos fines.

Es indudable que la designación y clasificación de las diferentes zonas urbanas, de las líneas preferenciales de expansión urbana y de los sectores a urbanizar prioritariamente, aun cuando estos últimos estén en

^{1/} Bases para la programación de la vivienda a mediano plazo en Nicaragua, op. cit.

relación directa con los planes de vivienda-- exceden ampliamente las funciones propias del Banco Nicaragüense de la Vivienda y son más bien de la competencia de la Oficina Nacional de Urbanismo y del Viceministerio de Planificación Urbana, sobre todo porque el desarrollo de los sectores ZUP exige un plan parcial del área en su conexión con la ciudad, incluye otras actividades y servicios adicionales a las viviendas e interviene además en la urbanización privada.

Hasta la fecha es escasa la coordinación entre estos dos organismos. Por una parte, debido al carácter eminentemente ejecutivo del Banco Nicaragüense de la Vivienda, que cuenta con recursos propios de inversión, a la programación de corto plazo de sus actividades y, en consecuencia, a la urgencia con que ha debido proceder para obtener tierras a bajo costo dentro de los mecanismos y precios habituales del mercado, que no proporcionan mucho margen para la selección de las parcelas más adecuadas.

Por otra parte, debido a su carácter no ejecutivo y a que no cuentan con recursos propios de inversión, las Oficinas de Urbanismo ven limitada su acción a la esfera del asesoramiento o a la imposición pasiva de normas de zonificación, las que, como ya se ha expresado, son de aplicación reducida y retardada con respecto a las situaciones creadas por la expansión urbana. A esto se suma la dificultad que estas Oficinas han tenido para llegar a formular planes concretos de promoción urbana y para encontrar los medios de coordinación con los proyectos en marcha en otros organismos gubernamentales. Estos últimos, a su vez, por falta de un marco efectivo y realista de acción planificada han optado por proceder según sus propias apreciaciones o en función de urgencias y solicitudes inmediatas.

La necesidad del Estado de adquirir y disponer de tierras urbanas, como se ha señalado en otros párrafos de este informe no se deriva únicamente de las exigencias de los planes de vivienda sino de los requerimientos de los servicios de equipamiento social, que también pueden extenderse a la promoción de zonas industriales y que, sin duda, abarcaría otra multiplicidad de operaciones de tierras, derivadas de las necesidades de la reconstrucción.

Hasta el momento ha sido habitual que cada organismo del gobierno gestione por propia iniciativa la adquisición de tierras necesaria para la realización de sus respectivos proyectos. No obstante, si se reconoce por una parte, que la política de tierras es un punto clave del desarrollo urbano y de viviendas y, por otra, los inconvenientes de la acción fragmentaria y dispersa, se estará de acuerdo en la necesidad de centralizar dichas operaciones en un nuevo organismo que trabaje en coordinación estrecha con la acción de planificación que desarrolla el Viceministro de Planificación Urbana.

En consecuencia, se propone la creación de una "Corporación de tierras para el desarrollo urbano" cuyos objetivos, funciones, atribuciones, recursos y organización interna se detallan en el capítulo IV de este informe. Este organismo se constituiría en el eje fundamental de coordinación de las restantes agencias gubernamentales que intervienen en la promoción efectiva de nuevas áreas de expansión urbana.

Tanto por su importancia trascendente como para garantizarle los medios de operación y la ejecutoriedad necesarios parecería preferible asignar a este nuevo organismo un carácter autónomo y un patrimonio propio.

Podría establecerse también como una dependencia del Viceministerio de Planificación Urbana, con cuyos planes y programas debe estar directamente correlacionado --teniendo en cuenta como ya se ha señalado las limitaciones del Banco Nicaragüense de la Vivienda con respecto a la labor integral de desarrollo urbano--, pero se ha descartado esta alternativa ya que las características de operar de este nuevo organismo se aproximan más bien a las de un verdadero Banco de Tierras, con manejo de fondos propios y operaciones directas vinculadas a terceros.

Por otra parte, su carácter de autónomo lo tornaría un receptor equidistante de las necesidades y acciones programadas por otros organismos públicos que concurren al proceso de urbanización, de modo que la compatibilización de opiniones se produzca con mayor rapidez y facilidad. Esta coordinación quedaría garantizada por la integración de su Consejo General (autoridad máxima de la Corporación de tierras) en el que estarían representados el Viceministerio de Planificación Urbana, el Banco Nicaragüense de la Vivienda, la Dirección de Catastro y Recursos Naturales, ENALUF, DENACAL, Empresa Aguadora, y la participación de los ejecutivos de la propia corporación.

De esta forma se aseguraría que las decisiones sobre adquisición y preparación de tierras para su incorporación a los distintos usos urbanos serían examinadas tomando en cuenta los puntos de vista de todos los organismos de una u otra forma involucrados; se facilitaría la coordinación integral de los proyectos de cada organismo en su faz ejecutiva y, al mismo tiempo, se liberaría a estos últimos de todos los aspectos comerciales y legales concomitantes con la tramitación y adquisición de terrenos para concentrarlos en un organismo especializado.

En razón de los argumentos anteriores, se propone que los diferentes organismos públicos dentro del proceso de urbanización operen y se coordinen de la manera siguiente:

1) El Viceministerio de Planificación Urbana, por intermedio de su Oficina Nacional de Urbanismo, clasificará y designará las áreas para reserva urbana (ARU), las zonas de urbanización diferida (ZUD) y aquellas aconsejables de urbanizar en prioridad (ZUP). La delimitación de estas áreas será acorde con los lineamientos del plan regulador para la ciudad, con las tendencias de expansión existentes, con los cálculos de previsibles necesidades futuras y con los planes sectoriales previstos por las diferentes agencias gubernamentales.

Se da por descontado que los planes sectoriales de los organismos públicos ejecutivos serán ajustados recíprocamente con los lineamientos generales del plan regulador de la ciudad, y aún en el caso que todavía no se dispusiera de ese documento oficialmente aprobado, sería imprescindible que el Viceministerio de Planificación procediera a la compatibilización de los programas sectoriales inmediatos, con el carácter de un plan provisional de emergencia.

2) Entre las áreas señaladas como de posible urbanización prioritaria, la corporación de tierras para el desarrollo urbano, con el acuerdo implícito de los demás organismos públicos urbanizadores --asegurado por su organización interna-- seleccionaría aquella o aquellas en las que se llevarán a cabo las obras efectivas de desarrollo urbano a ejecutarse en el lapso de los cinco años subsiguientes, y sobre las cuales la corporación podría ejercer los poderes de adquisición, expropiación y control impositivo para los que estaría facultada.

/3) La Oficina

3) La Oficina Nacional de Urbanismo elaboraría el plan parcial correspondiente a la zona a urbanizar en prioridad que haya sido seleccionada por la corporación. Este plan quedará sometido a las modificaciones que de común acuerdo se aceptaren dentro de la corporación, mediante la discusión conjunta de todos los organismos representados en ella en su Consejo General.

4) La designación de la Zona a urbanizar en prioridad (ZUP) así como de su correspondiente plan parcial de desarrollo sería refrendada por Decreto Nacional.

5) De acuerdo con el plan parcial aprobado, cada organismo que en él participe procedería a elaborar los pliegos de proyecto de las obras a ejecutar (calles, infraestructura, viviendas, escuelas, parques, etc.). Las obras generales de nivelación y preparación general del terreno señaladas en el plan parcial, quedarían a cargo de la propia corporación de tierras.

La coordinación general de la ejecución de obras públicas sería ejercida por una Gerencia supervisora del proyecto, designada también por la Corporación de Tierras.

De acuerdo con estos lineamientos generales la iniciativa privada quedaría libre para proyectar el desarrollo de los sectores que le hubieren sido reservados.

6) Dentro del marco de las acciones a desarrollar a mediano y largo plazo, la Corporación de Tierras procedería al empleo exhaustivo de sus fondos integrando un patrimonio público de tierras a adquirir con anticipación tanto en las Zonas de Urbanización Diferida (ZUD) como en las Areas de Reserva Urbana (ARU). Por cuanto en las zonas ZUD la Corporación de Tierras quedaría investida del derecho preferencial de compra y de un control impositivo sobre las operaciones que impliquen un cambio de tierra agrícola a urbana, también sería necesario que la designación de dichas zonas sea refrendada por Decreto Nacional.

El alcance de la compra anticipada de tierras sería consecuente con el monto de recursos asignados, con la proyección de futuras necesidades implícitas en las programaciones a mediano plazo del Banco Nicaragüense

de la Vivienda y de los demás organismos encargados del equipamiento social, y así como con los cálculos sobre expansiones urbanas futuras necesarias que realice la Oficina Nacional de Urbanismo y que, en la mayoría de los casos, podrían efectuarse con antelación a los planes sectoriales.

7. Capacitación del personal técnico

Dentro del proceso de urbanización descrito se reduce la capacidad de operación autónoma que el Banco Nicaragüense de la Vivienda posee actualmente respecto a la selección, adquisición y urbanización de terrenos para sus planes de vivienda, autonomía que le ha permitido operar con creciente grado de eficiencia, debiendo integrarse en un proceso más amplio. Sin embargo, cabe destacar que dentro de ese proceso el Banco no sólo estará representado sino que continuaría gozando de autonomía en el proyecto y ejecución de las etapas de desarrollo.

Esto lleva a considerar la importancia fundamental que reviste el dotar a la Corporación de tierras de un cuerpo directivo y técnico de alta capacidad ejecutiva. Es indudable que ello no quedaría garantizado con la simple referencia de los conocimientos teóricos de los funcionarios sino que sería necesario que tuvieran experiencia ejecutiva y amplia comprensión de lo que representa la coordinación de un proceso de urbanización.

Por otra parte la Oficina Nacional de Urbanismo debería también exigir de su personal técnico la capacidad para trasladar ideas rectoras generales a planes concretos de compatibilización entre el sector público y el privado. Hasta ahora la formulación de planes adolece de ser demasiado general y poco operativa. La cuantificación y promoción de nuevas situaciones urbanas debe tornarse tan importante para estas Oficinas como las habituales de calificación y análisis de la situación existente. Todo esto se considera condición indispensable para que un Plan regulador urbano se convierta en herramienta efectiva del mejor acondicionamiento de la ciudad.

IV. CORPORACION DE TIERRAS PARA EL DESARROLLO URBANO

En el punto 6 del capítulo anterior se fundamenta la necesidad de crear un organismo que se ha denominado "Corporación de Tierras para el Desarrollo Urbano" y se describe el papel fundamental que le cabría en la coordinación del proceso de urbanización en las nuevas áreas de expansión urbana.

A continuación se exponen los lineamientos de un anteproyecto para la creación de ese organismo.

1. Considerandos

Tomando en cuenta:

- a) Las importantes y urgentes tareas derivadas de la reconstrucción de la ciudad de Managua que exigen la supervisión de las operaciones relacionadas con la tierra urbana, así como la disposición y preparación de amplios terrenos para fines de utilidad pública;
- b) Que asegurar la provisión de viviendas adecuadas y de un ambiente urbano eficiente y saludable debe ser motivo de interés y utilidad pública;
- c) Que el Estado debe velar por el uso eficiente de la tierra urbana, eliminar las actitudes especulativas y hacer que los esfuerzos del desarrollo reviertan en beneficio general de la comunidad;
- d) La necesidad de disponer con suficiente antelación de las cantidades de tierra necesarias para los planes de construcción de viviendas económicas y para otros destinos de utilidad pública de acuerdo con planes integrales, y
- e) La necesidad de disminuir la incidencia de los costos de la tierra sobre el costo global de la vivienda.

Se resuelve crear la Corporación de Tierras para el Desarrollo Urbano en Nicaragua, como organismo autónomo de servicio social, con personalidad jurídica y patrimonio propio.

/2. Objetivos

2. Objetivos

La Corporación tiene por objeto centralizar las acciones gubernamentales relativas a expropiación, adquisición, venta, preparación y adjudicación de tierras con fines de ensanche de poblaciones, reacondicionamiento urbano y planes de vivienda.

3. Funciones

Serán funciones de la Corporación:

a) Aconsejar al Poder Ejecutivo sobre los controles impositivos a aplicar sobre las propiedades inmuebles en las zonas urbanas a efecto de:

- i) Regular las utilidades individuales indirectas que se deriven de obras de urbanización realizadas por el Estado, a fin de revertirlas sobre la comunidad en su conjunto;
- ii) Regular el precio de la tierra urbana;
- iii) Acelerar el uso, en plazos razonables, de los lotes baldíos en zonas ya urbanizadas, desalentando la especulación y asegurando la más rápida consecución de los planes aprobados.

b) Asegurar al Estado la adquisición anticipada de terrenos y la formación de un patrimonio público de tierras para dar cumplimiento a los planes de ensanche de poblaciones, renovación urbana y construcción de viviendas económicas (en la cantidad necesaria, en las ubicaciones adecuadas y a precios convenientes), aplicando en cada caso según corresponda, de acuerdo con las prescripciones legales, métodos de compra o expropiación. Estas operaciones deberán contar con el acuerdo expreso de las oficinas de urbanismo de la localidad o ser realizadas de acuerdo con las previsiones de planes reguladores aprobados oficialmente;

c) Establecer métodos de tasación y dirimencia a fin de uniformar las normas a que deben sujetarse los peritos que intervengan en la tasación de los predios a expropiar, agilizando al máximo los procedimientos legales pertinentes;

d) Elaborar un índice oficial de valoración de terrenos mediante criterios objetivos que serán tomados como base para establecer la contribución impositiva y fijar los precios de compra o expropiación;

/e) Mantener

- e) Mantener permanentemente actualizada la valuación catastral de las propiedades inmuebles;
- f) Proceder, según corresponda, al agrupamiento o subdivisión de terrenos de su patrimonio, de acuerdo con los planes aprobados;
- g) Negociar permutas entre terrenos públicos y privados cuando así convenga, de acuerdo con los planes aprobados;
- h) Concertar el realojamiento de expropiados cuando se trate de casas habitación;
- i) Proceder al reparcelamiento de predios privados contiguos cuando ello corresponda a obras de urbanización inmediata, en sectores previamente designados como "zonas de urbanización prioritaria", y de acuerdo con el plan parcial aprobado oficialmente, con el fin de facilitar:
 - i) El trazado urbano general del sector;
 - ii) El correcto trazado y empalme de las vías de circulación;
 - iii) El acertado dimensionamiento y ubicación dentro del sector de las áreas destinadas a usos públicos;
 - iv) La adecuada edificación de los terrenos de acuerdo con las normas de uso que el plan establezca, y
 - v) La distribución equitativa de cargas entre los distintos propietarios afectados por el plan de urbanización aprobado.
- j) Coordinar las acciones con otros organismos públicos a fin de que los terrenos a urbanizar sean seleccionados adecuadamente, preparados para la subsiguiente urbanización y provistos de la infraestructura necesaria, y
- k) Coordinar la cronología y supervisar la ejecución de obras públicas dentro de las Zonas de Urbanización Prioritaria.

4. Atribuciones

Serán atribuciones de la Corporación:

- a) Ejecutar en forma directa, en nombre del Estado, todas las acciones implícitas en las funciones del organismo. Quedarán excluidos los actos de expropiación que deberán ser precedidos por la sanción de un Decreto Nacional;

/b) Adquirir

b) Adquirir por compra directa terrenos dentro de las áreas previamente designadas como de Reserva Urbana, y por derecho preferencial dentro de las Zonas de Urbanización Diferida;

c) Adquirir mediante expropiación terrenos destinados a obras de utilidad pública y vivienda económica dentro de los sectores previamente designados como Zonas de Urbanización Prioritaria. En todos los casos el monto de expropiación no podrá ser superior al que tenía la tierra de acuerdo a su uso anterior al plan aprobado;

d) Asignar terrenos adquiridos o expropiados a favor de terceros, sean personas naturales o jurídicas, en tanto se ajusten a las normas y demás condiciones establecidas en el plan de urbanización y siempre que aquéllas a su vez los transfieran al mismo valor al que le fueron entregados;

e) Actuar como organismo receptor de préstamos internacionales destinados a financiar parte de sus operaciones;

f) Disponer de los recursos propios que le son asignados dentro de las funciones y atribuciones del organismo;

g) Actuar como organismo de venta de Bonos Públicos Nacionales destinados a financiar la compra y adquisición de tierras urbanas, y

h) Transferir parte de su patrimonio en tierras a otros organismos del Estado en función de planes aprobados.

5. Recursos

a) El patrimonio de la Corporación se integra con:

- i) El 12 por ciento de los recursos que el Banco Nicaragüense de la Vivienda destine a los planes de vivienda;
- ii) El 15 por ciento de la recaudación impositiva por todo concepto sobre bienes inmuebles;
- iii) El 12 por ciento del ahorro obligatorio sobre salarios;
- iv) Otras aportaciones que pueda asignar el Gobierno;
- v) Los préstamos externos que pueda obtener;
- vi) Los bienes y derechos que adquiera por cualquier título, y
- vii) Los rendimientos que obtenga de la inversión de los recursos que le hayan sido asignados.

/b) Los recursos

b) Los recursos de la Corporación deberán ser mantenidos en bancos nacionales invertidos en valores gubernamentales de inmediata realización;

c) Los recursos de la Corporación se destinarán a:

- i) La adquisición de terrenos urbanos por compra directa o expropiación para integrar el patrimonio público de tierras;
- ii) Trabajos de replanteo, nivelación y preparación general de los terrenos en las Zonas de Urbanización Prioritaria;
- iii) Pagar pasivos originados por cualquiera de los conceptos anteriores;
- iv) Otorgar créditos para la adquisición de terrenos;
- v) Solventar los gastos de administración de la Corporación, y
- vi) Cubrir las demás erogaciones relacionadas con su objeto.

d) En la aplicación de los recursos se considerarán las siguientes circunstancias:

- i) Los planes de expansión urbana y reacondicionamiento de poblaciones preparados por las oficinas de urbanismo y la designación de áreas de urbanización prioritaria, de urbanización diferida y de reserva urbana;
- ii) Los planes preparados por el Banco Nicaragüense de la Vivienda considerados con cinco y diez años de antelación;
- iii) Los planes de utilización de tierras públicas preparados por otros organismos públicos considerados con cinco y diez años de antelación;
- iv) La dinámica anual de crecimiento de cada localidad urbana, y
- v) El monto de las aportaciones a los recursos del organismo proveniente de diversas regiones y localidades urbanas del país.

6. Constitución y organización interna

Los órganos de la Corporación serán: El Consejo General, la Dirección de Administración y el Cuerpo Técnico Asesor.

a) El Consejo General es la autoridad suprema de la Corporación. Estará presidido por el Director de Administración e integrado por: el Vice-Director de Administración, dos representantes del Vice-Ministerio de Planificación Urbana, dos representantes del Banco Nicaragüense de la

/Vivienda,

Vivienda, un representante de la Dirección de Catastro y Recursos Naturales y un representante de cada uno de los siguientes organismos: la ENALUF, el DENACAL y la Empresa Aguadora. El Secretario de Administración actuará como Secretario del Consejo General, con voz pero sin voto.

Serán atribuciones del Consejo General:

- i) Expedir los reglamentos de la Corporación;
 - ii) Examinar, y en su caso aprobar, dentro de los tres últimos meses del año, el presupuesto de ingresos y egresos, así como los planes de acciones y financiamiento de la Corporación para el siguiente año;
 - iii) Examinar, y en su caso aprobar, dentro de los cuatro primeros meses del año, los estados financieros que resulten de la operación del último ejercicio;
 - iv) Seleccionar las Zonas de Urbanización Prioritaria y las de Urbanización Diferida, y proponer al Poder Ejecutivo el Decreto de designación correspondiente;
 - v) Examinar y aprobar anualmente el presupuesto de gastos de administración y operación de la Corporación, los que no deberán exceder el tres por ciento de los recursos totales que maneje;
 - vi) Determinar, a propuesta de la Dirección de Administración, las reservas que deban constituirse e invertirse en Valores Gubernamentales;
 - vii) Realizar las demás tareas necesarias para el cumplimiento de los fines de la Corporación que no se encuentren encomendadas a otro órgano de la misma, y
 - viii) Convocar a representantes de empresas constructoras y compañías urbanizadoras privadas, con el fin de recabar sus opiniones y ajustar las interrelaciones entre la acción pública y la privada.
- b) La Dirección de Administración es el órgano ejecutivo de la Corporación. Estará integrada por el Director de Administración, el Vice-Director de Administración y el Secretario de Administración.
- i) El Director de Administración será nombrado por el Presidente de la República; sus atribuciones serán:
 - 1) Representar legalmente a la Corporación con todas las facultades que correspondan para actos de administración y dominio, pleitos y cobranzas. El Director podrá otorgar y revocar poderes generales y especiales, pero cuando sean a favor de personas ajenas a la Corporación deberá recabar previamente el acuerdo del Consejo General;

- 2) Presidir las sesiones del Consejo General;
 - 3) Ejecutar los acuerdos del Consejo General;
 - 4) Presentar anualmente al Consejo General, dentro de los dos primeros meses del año siguiente, los estados financieros y el informe de actividades;
 - 5) Presentar al Consejo General, con dos meses de antelación, el presupuesto de ingresos y egresos y los planes de acciones y financiamiento para el año siguiente;
 - 6) Presentar al Consejo General un informe mensual sobre las actividades de la Corporación; y
 - 7) Nombrar y remover al personal de la Corporación señalándole sus funciones y remuneraciones.
- ii) El Vice-Director de Administración será nombrado por el Presidente de la República; sus atribuciones serán:
- 1) Reemplazar al Director de Administración en todas sus responsabilidades cuando aquél lo solicite y bajo acuerdo del Consejo General, y
 - 2) Dirigir y coordinar al Cuerpo Técnico Asesor y, bajo la supervisión del Director de Administración, preparar los planes de acciones y presupuesto de ingresos y egresos.
- iii) El Secretario de Administración será nombrado por el Director de Administración; sus funciones serán:
- 1) Asistir al Director de Administración;
 - 2) Actuar como secretario de las reuniones del Consejo General, y
 - 3) Preparar los estados financieros e informes de actividades.
- c) El Cuerpo Técnico Asesor será nombrado por el Director de Administración. Estará integrado como mínimo por: un Asesor Legal, un Asesor Auditor-Contable, un Asesor Perito-Tasador, un Asesor Ingeniero-Topógrafo, un Asesor Urbanista y un Asesor Supervisor Gerencial de Proyectos. Su función fundamental será asesorar a la Dirección de Administración sobre las acciones que deba realizar la Corporación, preparar los elementos necesarios para su actuación, así como supervisar al personal que integre cada sección.

7. Supervisión

El Ministerio de Hacienda vigilará los programas financieros anuales de la Corporación, a fin de que no excedan los presupuestos de ingresos corrientes y de financiamiento que reciba, y que los recursos sean invertidos según sus fines.