

# PROYECTO DE VIVIENDA

Santos Martín García Núñez<sup>1</sup>  
Martha Cecilia Acevedo Duarte  
Juana Vargas Segura  
Melania Calderón Fajardo  
Julia Hernández Pérez  
Josefa Téllez Jirón

## 1. IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO

### A. LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO.

El proyecto está situado en el departamento de Zelaya en la Región Autónoma del Atlántico Sur, específicamente en el municipio de Nueva Guinea el cual se encuentra a 295 kilómetros de la capital Managua, limita al norte con el municipio de Muelle de los Bueyes, al sur con el municipio de Bluefields, al este con el municipio de Rama y al oeste con los departamentos de Chontales y Rio San Juan. El mismo fue elevado a Municipio según decreto No. 891 del 5 de agosto de 1981 y publicado en la gaceta diario oficial No.279 del día 08 de diciembre de 1981 con una extensión territorial de 2,774 kilómetros cuadrados.

La construcción de las viviendas se realizará en la parte norte de la zona número seis del casco urbano de Guinea.

### B PROPÓSITOS DEL PROYECTO

Con el presente proyecto se pretende solventar en gran medida el déficit de vivienda existente en el Municipio, al mismo tiempo que se promueve el incremento de empleo en trabajos temporales, amortizándose de esta manera el alto índice de desempleo existente en la zona.

### C POSIBLES FUENTES DE FINANCIAMIENTO.

Aunque el sistema financiero Nicaragüense actualmente atraviesa una crisis económica y los bancos se han dedicado a financiar rubros de mayor rotación, existen fundaciones y organismos internacionales que pudieran financiar dicho proyecto dentro de los cuales se encuentran la fundación sueca para el desarrollo de América Latina y la Fundación Española. Estas fundaciones están otorgando directamente financiamiento a entidades jurídicas que se dedican a intermediar recursos de esta

---

<sup>1</sup> Estudiantes del séptimo semestre en licenciatura de Administración de Empresas Universidad URACCAN, Recinto Nueva Guinea. Entidad Financiera Ejecutora: Cooperativa de Ahorro y Crédito, Banco Campesino de San Antonio R.L. Bajo la guía del docente Ingeniero Wilson Calero Nueva Guinea, 28 de Mayo de 2001.

índole y las tasas de interés son bastante flexibles y negociadas dependiendo el rubro donde se realizará la inversión.

## **D. SECTOR o SUBSECTOR**

El proyecto se inserta en el sector construcción e infraestructura, además es uno de los sectores que requiere de mayor inversión en Nicaragua pero que requiere de grandes inversiones a largo plazo y de buenas condiciones de financiamiento y en el sub sector de viviendas como un elemento indispensable para reducir el alto déficit que existe en Nicaragua especialmente en el municipio de Nueva Guinea, donde el crecimiento de la población es alta por la alta migración que se ha dado en los últimos años.

## **E . COSTO TOTAL DEL PROYECTO**

El proyecto tiene un costo Total de C\$ 7,060,050.00 de los cuales se esta solicitando a las entidades un financiamiento solamente por la cantidad de C\$ 4,895,650.00 que corresponde al costo de materiales y que representa el 69% del total de la inversión, el restante 39% corresponde a la cantidad de C\$ 2,164,400.00 será aportado por la entidad ejecutora

## **INTRODUCCIÓN**

En Nicaragua, principalmente en el municipio de Nueva Guinea no existe un plan definido por el gobierno central para la construcción de viviendas, porque es un rubro que requiere de mucha inversión y el retorno de la misma es a largo plazo.

Conociendo el entorno económico, político y social en que ha vivido Nicaragua en los últimos diez años existen las posibilidades de que una entidad gubernamental o no gubernamental destine parte de sus recursos financieros a la inversión de largo plazo.

Con el presente plan de inversión se pretende mitigar en cierto sentido el bajo nivel de vida de los habitantes de Nueva Guinea, mediante la inserción de 100 familias a un proyecto de viviendas que les permita acceder mediante un financiamiento a largo plazo de una vivienda digna con facilidades de pago, pero que las familias beneficiadas tendrán que cumplir una serie de parámetros desde el punto de vista del poder adquisitivo, porque es una inversión que se tendrá que recuperar en los próximos doce años para seguir invirtiendo en el mismo rubro y así seguir solventando la gran demanda de este tipo de servicio.

La entidad encargada de ejecutar este proyecto es una intermediaria que tiene bastante experiencia el manejo de créditos, lo que garantiza una confiabilidad para la recuperación de la inversión, además estará siempre asesorada por un personal técnico que le permita cumplir con los objetivos propuesto en el proyecto.

## **2) ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.**

### **A ANTECEDENTES**

Los problemas económicos que ha atravesado nicaragua en las ultimas décadas lo sitúa como un país que requiere de grandes inversiones en todos los sectores de la economía, sin embargo la obtención de recursos para este tipo de actividad esta condicionada por los organismos financieros internacionales.

La inversión en infraestructura específicamente en vivienda se perfila como una actividad de gran prioridad por las condiciones de vida en que viven la mayoría de las familias nicaragüenses especialmente en el municipio de Nueva Guinea. Estas condiciones se reflejan en que existen hasta dos o tres familias viviendo en la misma vivienda y que las condiciones no son las más apropiadas para el desarrollo físico y psíquico principalmente de los niños.

### **B JUSTIFICACIÓN**

Con la ejecución del presente proyecto se benefician de manera directa más de seiscientas personas, se incentiva la inversión, se crean fuentes de empleo temporales, se eleva el poder adquisitivo de las personas involucradas de manera directa e indirecta en el proyecto y se mejora el nivel de vida de las 100 familias seleccionadas para ser beneficiadas del mismo.

## **4) OBJETIVOS.**

### **A) OBJETIVOS GENERALES**

- Contribuir al mejoramiento de las condiciones socioeconómicas del municipio de Nueva Guinea a través de la construcción de 100 viviendas en el casco urbano.

## **B OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Beneficiar de manera directa a 600 personas
- Construir 100 viviendas

## **C BENEFICIARIOS**

Los beneficiarios del proyecto de vivienda serán personas naturales o jurídicas que tengan un ingreso personal o familiar igual o mayor de C\$ 5,000.00 mensuales el cual se les financiará a una tasa de interés anual del 15% más el mantenimiento del valor a un plazo de 12 años.

## **D. RESULTADOS ESPERADOS**

- Capital accesible en el momento de la inversión .
- Viviendas finalizadas en el primer año de operaciones
- Aumento de los niveles de vida de las personas beneficiadas.(Anexo 1: Marco lógico del proyecto)

## **5) DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

El proyecto de construcción de 100 viviendas de ocho metros de frente por diez metros de fondo será ejecutado por la cooperativa de ahorro y crédito, Banco Campesino de San Antonio R.L la cual obtiene su personería jurídica el día 20 de octubre del año 1995 y su actividad fundamental es la intermediación de recursos financieros.

La primera etapa será de negociación con la entidad que financiará el proyecto, posteriormente la entidad ejecutora realizará una licitación con las principales compañías constructoras o contratistas individuales los cuales pasaran una propuesta por escrito de la actividad antes mencionada. Además éstos tendrán que soportar la licitación con una carta de crédito de una institución financiera que los respalde en caso de incumplimiento.

Una vez ejecutada la licitación la cooperativa seleccionará al contratista o compañía constructora que brinde mejores condiciones para la ejecución física del proyecto.

El proyecto se ejecutará en cuatro partes, la primer parte será la construcción de 25 viviendas el cual el contratista compañía constructora se comprometerá a entregarlas en los primeros tres meses, se hace una evaluación y así posteriormente se ejecutan las siguientes etapas. Esta modalidad permitirá ir mejorando cualquier imprevisto en las subsiguientes etapas, así como también utilizar de manera racional los recursos materiales y financieros.

La cooperativa además contratará los servicios de un ingeniero civil por un año para que supervise las obras y será la persona encargada de evaluar la construcción de las viviendas, además este informará de manera directa a la cooperativa cualquier imprevisto en la ejecución del proyecto.

<b>El costo del proyecto por vivienda se detalla de la siguiente manera:</b>	
Costos de materiales	C\$ 48,956.50
Costos imprevisto	4,000.00
Costos de mano de obra directa	17,144.00
Costos indirectos (supervisor)	1,440.00
Costo del terreno (15x25)	4,500.00
Costo por vivienda	C\$ 76,040.50
<b>Costo total de las 100 viviendas de detallan a continuación</b>	
Costos de materiales	C\$4,895,650.00
Costos imprevisto	400,000.00
Costos de mano de obra directa	1,714,400.00
Costos indirectos (supervisor)	144,000.00
Costo del terreno (15x25)	450,000.00
Total del proyecto	C\$ 7,604,050.00

6 Presupuesto de contratación de 100 viviendas (reflejado en córdobas)

<b>Descripción</b>	<b>U/M</b>	<b>Cant</b>	<b>P.Unit.</b>	<b>Total</b>
Bloque de 6 pulg	und	11,500	5.70	<b>65,550.00</b>
Piedra cantera	und	8,000	19.00	<b>152,000.00</b>
Hierro $\frac{3}{8}$ Pulg		4,320	70.00	<b>1,166,400.00</b>
Hierro liso $\frac{1}{4}$		400	250.00	<b>100,000.00</b>
Alambre de amarre		1,500	8.00	<b>12,000.00</b>
Clavos de 2 $\frac{1}{2}$ p		1,500	4.00	<b>6,000.00</b>
Clavos para zinc		1,500	9.00	<b>13,500.00</b>

<b>Descripción</b>	<b>U/M</b>	<b>Cant</b>	<b>P.Unit.</b>	<b>Total</b>
Arena	Mtrs	900	300.00	<b>270,000.00</b>
Zinc 12 pie	und	2,400	120.00	<b>288,000.00</b>
Zinc de 6 pie	und	1,200	70.00	<b>84,000.00</b>
Alfajillas 2x4x4 vrs	doc	300	480.00	<b>144,000.00</b>
Reglas 1x3x4 vrs	doc	300	210.00	<b>63,00.00</b>
Ladrillo de 10 encuadrado	und	85,000	6.50	<b>552,500.00</b>
Mochetas de piedra	und	600	160.00	<b>96,000.00</b>
Puertas	und	600	800	<b>480,000.00</b>
Cerraduras	und	400	95.00	<b>38,000.00</b>
Bisagras	und	1,800	19.00	<b>34,200.00</b>
Picaportes	und	200	15.00	<b>3,000.00</b>
Marcos de ventanas c/ vidrios	und	80,000	15.00	<b>1,2000.00</b>
Pintura para panel	Galón	1,700	75.00	<b>127,500.00</b>
Gastos imprevistos	Casas	100	4,000.00	<b>400,000.00</b>
Mano de obra (construcción)	Casas	100	17,144.00	<b>1,714,400.00</b>
Mano de obra (supervisión)	Casas	100	1,44.00	<b>144,000.00</b>
Costo del terreno	und	100	4,500.00	<b>450,000.00</b>
Total de la inversión				<b>7,604,050.00</b>
Costos directos				<b>C\$ 7,060,050.00</b>
Costos indirectos				<b>544,000.00</b>

## **8.CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

### **A. CONCLUSIONES.**

- El Proyecto se perfila como una actividad rentable
- Los costos de las viviendas son accesibles para personas de clase media

- Se pueden formular otros proyectos con costos más bajos para que puedan acceder personas de menos ingresos

## B. RECOMENDACIONES

- Realizar la ejecución del proyecto mediante las normas legales establecidas.
- La selección de los beneficiarios de las viviendas sean mediante las normas establecidas.
- El proceso de legalización de las viviendas a los beneficiarios se realice una vez que las mismas sean canceladas en su totalidad.

Plan de pago de la inversión				Tasa Activa			
Años	Pagos	Financiamiento	T/I	Cuotas	Interés	Total a pagar	saldo
0		7,154,050.00					7,154,050.00
1	365	7,154,050.00	0.219	596170.83	1,588,497.19	2,184,668.02	6,557,879.17
2	365	7,154,050.00	0.219	596170.83	1,456,122.42	2,052,293.25	5,961,708.33
3	365	7,154,050.00	0.219	596170.83	1,323,747.65	1,919,918.49	5,365,537.50
4	365	7,154,050.00	0.219	596170.83	1,91,372.89	1,787,543.72	4,769,366.67
5	365	7,154,050.00	0.219	596170.83	1,059,998.12	1,655,168.96	4,173,195.83
6	365	7,154,050.00	0.219	596170.83	926,623.36	1,522,794.19	3,577,025.00
7	365	7,154,050.00	0.219	596170.83	794,248.59	1,390,419.43	2,980,854.17
8	365	7,154,050.00	0.219	596170.83	661,873.83	1,258,044.66	2,384,683.33
9	365	7,154,050.00	0.219	596170.83	529,499.06	1,125,669.90	1,788,512.50
10	365	7,154,050.00	0.219	596170.83	397,124.30	993,295.13	1,192,341.67
11	365	7,154,050.00	0.219	596170.83	264,749.53	860,920.36	596,170.83
12	365	7,154,050.00	0.219	596170.83	132,374.77	728,545.60	
		7,154,050.00					
		7,154,050.00			10,325,231.71	17,479,281.71	

Plan de pago de la inversión				Tasa Activa			
Años	Pagos	Financiamiento	T/I	Cuotas	Interés	Total a pagar	saldo
0		4,895,650.00					

1	365	4,895,650.00	0.06	407970.83	297,818.71	705,789.54	
2	365	4,895,650.00	0.06	407970.83	273,000.48	680,971.32	
3	365	4,895,650.00	0.06	407970.83	248,182.26	656,153.09	
4	365	4,895,650.00	0.06	407970.83	223,364.03	631,334.86	
5	365	4,895,650.00	0.06	407970.83	198,545.81	606,516.64	
6	365	4,895,650.00	0.06	407970.83	173,727.58	581,698.41	
7	365	4,895,650.00	0.06	407970.83	148,909.35	556,880.19	
8	365	4,895,650.00	0.06	407970.83	124,091.13	532,061.96	
9	365	4,895,650.00	0.06	407970.83	99,272.90	507,243.74	
10	365	4,895,650.00	0.06	407970.83	74,454.68	482,425.51	815,941.67
11	365	4,895,650.00	0.06	407970.83	49,636.45	457,607.28	
12	365	4,895,650.00	0.06	407970.83	24,818.23	432,789.06	
		<b>4,895,650.00</b>					