

## FICHA 1: COGNOSCITIVA Y DESCRIPTIVA DE LA ENTIDAD SOCIA.

### 1. Descripción Territorial de la entidad socia.

#### 1.1 Identificación Geográfica.

##### 1.1.1 Contexto Nacional.

La República de Nicaragua se encuentra ubicada en el corazón de América Central, siendo el país más extenso de la región centroamericana. Tiene una superficie aproximada de 130,682 kms<sup>2</sup>, con una población estimada de 5 millones de habitantes.

La segunda ciudad en importancia en el país es la ciudad de León, la que fue capital de Nicaragua hasta el año 1852. Posteriormente fue nombrada capital de Nicaragua la ciudad de Managua, la que funciona como tal hasta la fecha.

Los límites del territorio nacional son:

- Norte: con la República de Honduras.
- Este: con el Océano Atlántico.
- Oeste: con el Océano Pacífico.
- Sur: con la República de Costa Rica.

Según la división política administrativa de Nicaragua, el territorio nacional se divide en 15 Departamentos y dos Regiones Autónomas, agrupándose en un total de 151 Municipios.<sup>1</sup>



##### 1.1.2 Contexto Regional - Departamento de León.

El Departamento de León y Chinandega, conforman la región occidental del país, siendo ésta una de las regiones del país con un gran potencial productivo, turístico, comercial y de servicio. La cabecera o capital del departamento de León es el municipio del mismo nombre.

El departamento de León cuenta con una extensión aproximada de 5,107 kms<sup>2</sup> y una población aproximada de 480,000 habitantes. El territorio departamental limita al Norte, con el departamento de Estelí; al Este, con los departamentos de Matagalpa y Managua; al Sur, con el Océano Pacífico; y al Oeste, con el departamento de Chinandega.<sup>2</sup>

Geográficamente el territorio departamental constituye una extensa llanura, enclavada entre las costas del Océano Pacífico, al Sur, y por el Norte, las montañas del departamento de Estelí.



<sup>1</sup> Plan Estratégico de León.

El departamento de León esta formado por diez municipios llamados: San José de Achuapa, El Sauce, Santa Rosa del Peñón, El Jicaral, Larreynaga-Malpaisillo, Telica, Quezalguaque, León, La Paz Centro y Nagarote.

### 1.1.3 Contexto Local. Municipio de León.

El Municipio es la unidad base de la división político administrativa del país. Se organiza y funciona con la participación ciudadana. Son elementos esenciales del municipio: el territorio, la población y su gobierno.<sup>3</sup>

La cabecera o capital del municipio de León, es la ciudad del mismo nombre, el que a su vez está conformado por dos áreas o zonas muy bien diferenciadas con son: el área rural y el área urbana.

El Municipio posee una superficie aproximada de 862 kms<sup>2</sup> y una población estimada de 208,000 habitantes, registra una densidad poblacional de 242 hab./km<sup>2</sup>. La mayor ocupación poblacional la tiene el área urbana con un 78.8 %, del total de la población del municipio.<sup>4</sup>

- Los límites del Municipio son:
  - Al Norte: Los Municipios de Posoltega y Telica.
  - Al Sur: Océano Pacífico.
  - Al Este: Los Municipio de la Paz Centro y Larreynaga.
  - Al Oeste: Municipio de Chinandega.

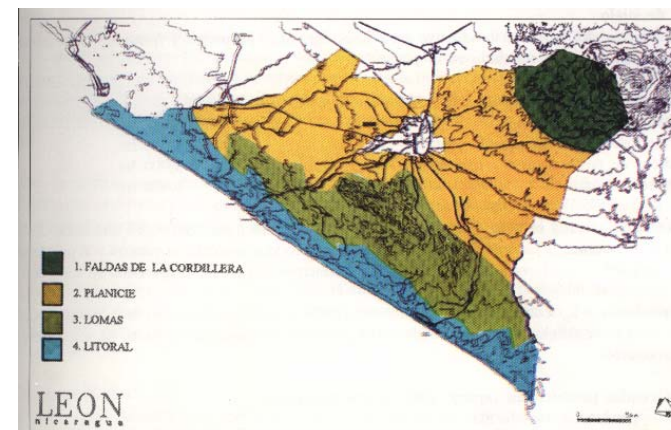
- Características del Relieve:

El relieve del municipio se caracteriza al identificar cinco zonas bien definidas y completamente diferentes entre si, como son:

- La Cordillera Volcánica.
- Las faldas de cerros y volcanes.
- La planicie, una llanura volcánica con una pendiente relativamente leve.
- Las lomas, que forman pequeñas elevaciones en una franja paralela al mar.
- El litoral del Pacífico, con la presencia de esteros, playones y franjas de playa.



MUNICIPIO DE LEÓN



<sup>2</sup> Plan Estratégico de Desarrollo Municipal de León. Documento Principal.

<sup>3</sup> Ley No. 40 – Ley de Municipios, Capítulo III, Arto. 1

<sup>4</sup> Plan Estratégico de Desarrollo Municipal de León. Documento Principal.

- **Identificación Geográfica**

La ubicación y posición geográfica que presenta el Municipio de León, es estratégica ya que se ubica en el trayecto de la carretera Panamericana, la que lo aproxima de manera rápida con Puerto Corinto, uno de los puertos mas importantes del Occidente de nuestro país, y a la frontera norte con la República de Honduras. El clima es tropical de sabana, con una temperatura promedio que oscila entre los 27° y 29° centígrados.<sup>5</sup> La precipitación anual en el territorio oscila entre 0 mm, en el mes de Febrero, hasta 386 mm en el mes de Septiembre. Los meses de mayor precipitación son Mayo, Junio, Septiembre y Octubre registrándose en estos meses el 92% de la precipitación anual en el municipio.

Este es un potencial intenso de intercambio y movimientos de negocios, empleo, estudios, transporte colectivo y particulares, y como valor agregado un creciente desarrollo del turismo natural, cultural e histórico, dispone de un gran potencial aprovechable de patrimonio arquitectónico, cultural e histórico que se identifica para desarrollar el turismo como una de las alternativas económicas para el mejoramiento de los niveles de vida de sus ciudadanos; así como, de los Recursos Naturales: acuífero subterráneo para consumo humano, suelos fértiles, sitios de valor paisajísticos y escénicos, playas y el principal valor EL CAPITAL HUMANO.

## 1.2 Datos Históricos relevantes

### 1.2.1 Reseña Histórica

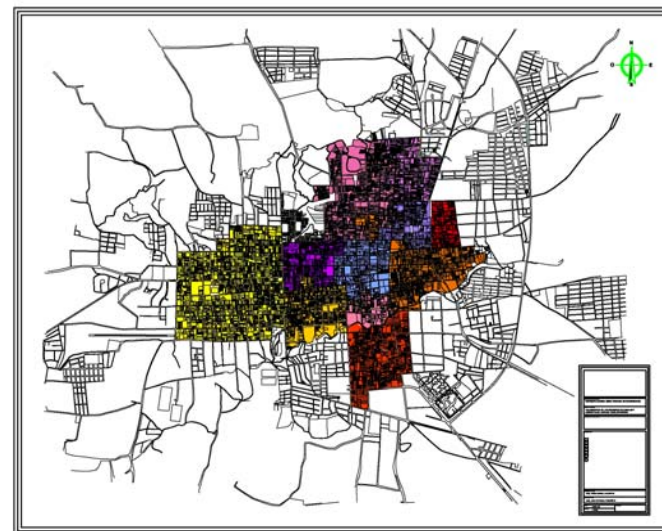
LA CIUDAD DE LEON Santiago de los Caballeros, fue fundada el 15 de Junio de 1524, día de la Santísima Trinidad, por Francisco Hernández de Córdoba, en la provincia de Imabite o Nagrandano, la cual dependía del Cacicazgo de Sutiava, que eran aborígenes de origen Chorotega, a orillas del Lago Xolotlán, donde vivían aproximadamente 15 mil aborígenes, según Pedro Arias de Ávila en carta enviada al Rey de España en el año de 1525<sup>6</sup>.

A finales del siglo XVI las autoridades locales solicitaron el traslado de la ciudad a seis leguas al occidente, donde habían tierras más fértiles, pueblos indígenas mas desarrollos y la cercanía al mar. Debido a un terremoto ocurrido el 11 de Enero se precipitó la decisión y el 16 de Enero de 1610 se procedió a trasladar la ciudad, encabezado por el Alcalde Ordinario Capitán Pedro Munguía de Mendiola y hasta el año 1852 fungió como capital de la Republica.

En el curso de la existencia del Municipio de León éste ha sido cuna de valores intelectuales, políticos, culturales y artísticos. En su historia encontramos una rica diversidad de Obispos, poetas, humanistas, historiadores, entre otros los cuales han llenado de Gloria el Municipio.

Entre los principales hombres celebres de León, destacados en disciplinas intelectuales encontramos a Fray Andrés de las Navas y Quevedo, Fundador del Seminario Conciliar de León, los historiadores Dr. Tomas y Alfonso Ayón; los Licenciados Gregorio Juárez, Francisco Cortéz y Luis H. Debayle, éste último escritor de varias obras literarias. Entre los filósofos y humanistas destacados del municipio encontramos al Lic. Miguel Larreynaga y Santiago Arguello.

Cabe mencionar entre los personajes celebres a Rubén Darío como uno de los principales exponentes, poeta y escritor latinoamericano. Otros destacados poetas leoneses son: Salomón de la Selva, Alfonso Cortés, Bruno Buitrago.



<sup>5</sup> Plan Estratégico de León.

<sup>6</sup> Caracterización del Municipio de León.

### 1.3 Problemáticas Geográficas Territoriales Específicas

#### 1.3.1 VULNERABILIDAD AMBIENTAL.

La vulnerabilidad del municipio de León se debe en gran medida a las amenazas naturales presentes en el Departamento de León, ya que el área de estudio, al igual que la ciudad, se encuentra dentro del graven de Nicaragua o depresión Nicaragüense. Este tipo de fenómenos naturales son características del occidente de Nicaragua, destacándose las amenazas de origen volcánico y otras de tipo de origen meteorológico que tiene que ver con las variaciones del régimen de lluvia.

Los eventos más relevantes y la frecuencia de ellos, que impactan al municipio de León históricamente son:

- Huracán Fifi		1974	- Tormenta Bret	Septiembre	1993
- Huracán Alleta	Mayo	1982	- Erupción del Volcán Cerro Negro	Nov.- Dic.	1995
- Huracán Joan	Octubre	1988	- Huracán Micht	Octubre	1998
- Erupción Volcán Cerro Negro	Abril	1992	- Erupción Volcán Cerro Negro	Agosto	1999 (Enjambre sísmico)
- Maremoto	Septiembre	1992	- Huracán Beta	Octubre	2005
- Tormenta Gertz	Agosto	1993			

En general el municipio de León presenta áreas vulnerables ante posibles desastres naturales, las que de acuerdo a su tipo podemos establecer:

- **Amenazas Naturales**

- **Hidrometeorológicas o climáticas:**

En el municipio de León las inundaciones se deben a las intensas precipitaciones que caen tanto en el área urbana, en su zona costera y en el sector rural Noreste, llamado Las Abangascas así como también en las riveras de los ríos y cauces, siendo estas zonas altamente vulnerables en el ámbito socioeconómico y ambiental. Otra afectación que se da es el proceso de deforestación, el cual es un fenómeno relativamente mitigable.

- **Amenazas Geológicas**

La ciudad de León por encontrarse ubicada en la zona entre el océano Pacífico y la cordillera volcánica de Los Maribios permanece amenazada por erupciones volcánicas, cenizas y gases tóxicos. A consecuencia de este tipo de amenazas geológicas, la ciudad se encuentra expuesta a este tipo de fenómeno originando de esta manera fuertes fracturamientos superficiales en los suelos, evidenciando la fragilidad del mismo.

- **Vulcanismo**

El departamento de León es atravesado por nueve volcanes que son parte de la cordillera de Los Maribios o Marrabios. De estos, dos presentan permanentemente actividad como son el Cerro Negro y el volcán Telica; otros dos presentan actividad más esporádica como son volcán Momotombo y volcán El Hoyo; los restantes volcanes se encuentran en potencial activación.



El departamento de León es atravesado por nueve volcanes que son parte de la cordillera de Los Maribios o Marrabios. De estos, dos presentan permanentemente actividad como son el Cerro Negro y el volcán Telica; otros dos presentan actividad más esporádica como son volcán Momotombo y volcán El Hoyo; los restantes volcanes se encuentran en potencial activación.

Esto hace que prácticamente todo el departamento de León y en particular el municipio de León estén en riesgo de origen tectónico permanente, debido a procesos eruptivos o sísmicos de origen volcánico.

El casco urbano de la ciudad de León tiene afectaciones directas por los volcanes Cerro Negro y Telica por potenciales erupciones. Las afectaciones van desde caída de cenizas, arena, hasta caída de piroclastos.

## 1.4 Principales vocaciones en el ámbito económico, social y cultural (vocación turística, manufacturera, ciudad universitaria).

### 1.4.1 Actividades Económicas

El Municipio de León, posee una ubicación y posición geográfica estratégica ya que se ubica en el trayecto de la Carretera Panamericana, la que la aproxima de manera rápida por el NORTE con los departamentos de Estelí y Matagalpa, con uno de los puertos mas importantes del Occidente de nuestro país como es Puerto Corinto y con la frontera de la República de Honduras; y hacia el Sur, con la ciudad de Managua y el segundo puerto de importancia del pacifico como es Puerto Sandino, consolidando de esta manera a la ciudad de León, en uno de los principales polos o nodos con mucho potencial de desarrollo del país y de la región.

- **Economía Municipal**

El sustantivo crecimiento que muestra el sector informal en el periodo 2003-2004, con un porcentaje del 7.7% en la ciudad de León, encuentra su explicación en el fuerte deterioro económico en que esta inmerso el sector agropecuario del municipio, en donde se ha sumergido en un letargo fatal para miles de hombres y mujeres que vivían del trabajo que generaba la agricultura, no quedando mas alternativa que buscar en las áreas urbanas fuentes de trabajo en actividades informales de sobrevivencia. El sector informal genera el 63.5% de los empleos en la ciudad en donde habita el 78.8% de la población total del municipio.

- Indicadores de población y empleo<sup>7</sup>

(Periodo 2003- 2004)	
Conceptos	
Población total municipal	208,604.0
Población rural total	44,234.0
Población urbana total	164,370.0
PEA en relación al total de la población urbana	26.3%
Población económicamente activa total municipal	55,723.0

<sup>7</sup> Plan de Desarrollo Económico Urbano. PDEU 2005 - 2008

Población urbana económicamente activa	43,241.0
Tasa PEA	77.60%
Población rural económicamente activa	12,482.0
Tasa PEA	22.40%
Tasa de desempleo	25%
Tasa de subempleo	30%
% de pobreza urbana	70%
% de pobreza rural	64%

Se estima que la población urbana económicamente activa en la ciudad de León es del 26.3%, en relación a la población total urbana del municipio. El nivel de pobreza urbana del 70% se relaciona directamente con los bajos ingresos y el bajo poder adquisitivo de las personas, ya que la mayoría de ellas trabajan en el sector informal, y estos obtienen ingresos inferiores a aquellas personas que laboran en el sector formal de la economía. Las consecuencias de esta distorsión económica muestra un incremento del subempleo, del desempleo y de la migración de miles de personas que buscan otros países en busca de una mejoría económica, la realización de sus sueños familiares y la esperanza de un futuro menos incierto.<sup>8</sup>

Las características socioeconómicas más determinantes:

1. Alta concentración de la población municipal en la ciudad, creando alta densidad poblacional urbana (78%)
2. Fuerte presión de la población sobre los servicios básicos (salud, educación, energías, transporte, vivienda y otros)
3. Alta tasa de crecimiento urbano debido a la migración campo ciudad unido a la incompatibilidad formativa y laboral hace que la gente del campo no compita con la población de la ciudad, creando un alto porcentaje de personas desempleadas
4. Acelerado crecimiento físico de la ciudad debido al crecimiento poblacional, con elevados niveles de pobreza y malas condiciones de vida

- **Sectores económicos.**

Se señala una desvinculación entre los sectores de la economía: la producción primaria se exporta sin procesamiento y el subsiguiente valor agregado; la producción secundaria se basa en materia prima importada y en el sector terciario, domina el comercio de los productos importados de consumo. Así mismo, los niveles de producción agrícola e industrial siguen bajos, ofreciendo pocas posibilidades para empleo, y hace falta la infraestructura técnica necesaria para mejorar y diversificar la producción.

### Sector Secundario

El sector secundario está compuesto por las actividades económicas que donde se procesan las materias primas para convertirlas en productos de consumo directo (el uso del bien se termina o se agota), o indirecto (el producto se transforma pasando a formar parte de otra cadena productiva), siendo los componentes de este sector la industria y la construcción.

---

<sup>8</sup> Plan de Desarrollo Económico Urbano. PDEU 2005 - 2008

### ○ El sector industrial

La existencia del sector industrial en el municipio se ha visto íntimamente ligado al sector primario, desde el auge algodonero que permitió desarrollar las industrias que existen en la actualidad, siendo las primeras industrias las desmotadoras, fábricas de implementos agrícolas y tenerías.

La industria no ha adquirido gran desarrollo, ya que las empresas existentes procesan productos terminados, cuya materia prima tiene un componente significativo importado, y por otro lado, la materia prima que producimos no se procesa para transformarla en productos finales o terminados y con sus respectivo valor agregado.

La actividad de las industrias se concentra en producir:

- Bienes de consumo en la rama de alimentos, química, vestuario, metal-mecánica, construcción, joyería, cuero o calzado, madera-muebles.
- Bienes intermedios en las ramas de papel, química, cuero, calzado.
- Bienes de capital en la rama de implementos agrícolas.

La zona con la mayor concentración de industrias se encuentran al Noreste de la ciudad a lo largo de la carretera León-Chinandega (Carretera Panamericana) y de manera dispersa a lo largo de la Carretera de Circunvalación o By Pass. Así mismo, existe una concentración de uso industrial en la cuenca del Río Chiquito, que atraviesa la ciudad y es donde se encuentran la mayoría de las procesadoras de cuero de León, la pequeña industria se encuentra dispersa en toda el área urbana de la ciudad. En varios puntos de la ciudad el uso industrial presenta conflictos de incompatibilidad con el uso de suelo, siendo el uso predominante el habitacional.

Las mayores dificultades que enfrentan las grandes industrias son propias del resultado de la recesión económica del país y del municipio en particular, caracterizándose por la iliquidez en las empresas lo que no les permite garantizar la reproducción simple del sistema y en mucha menor escala ampliarse. Por ejemplo: las antiguas desmotadoras de algodón son infraestructuras que actualmente no están funcionando ni son explotadas, el estado ocioso de las mismas es una de las causas fundamentales para reactivarlas y podrían ser convertidas esta infraestructura, para ser utilizada en el procesamiento de productos alternativos y que de alguna manera, ponen en discusión el tema de la reactivación de las mismas; la planta fundidora de metales del municipio, la cual jugó un papel muy importante en la producción de repuestos para maquinaria de todo tipo, se encontraba en desuso, actualmente es utilizada para trabajos de zona franca.

Las empresas industriales grandes a pesar de la problemática, por encontrarse en una etapa de mero sostenimiento económico, podría mantenerse debido a la reconocida calidad de sus productos siempre y cuando pueda modernizar su tecnología y capacitar a su personal.

### ○ Pequeñas Industria

La pequeña industria es la más golpeada por la crisis económica. Estas industrias en general, forman parte del sector formal de la economía, a pesar de sus bajos niveles de producción y escaso volumen de operaciones. Las que funcionan actualmente producen bienes de consumo en pequeña escala en la rama de madera, alimentos, química, vestuario, metal-mecánica, joyerías, cuero y calzado.

La problemática de este sector se debe en gran parte, a la apertura del comercio exterior, lo que ha dejado a este sector con muy pocas posibilidades de competitividad por la invasión de productos importados en todas las ramas. Estas industrias no producen artículos competitivos respecto a otros productos importados, entre otras razones por la misma existencia de maquinaria obsoleta, tecnología inadecuada e incapacidad productiva.



Las pequeñas empresas industriales no acceden al crédito de las instituciones financieras establecidas, siendo esto una de las grandes debilidades del sector; sin embargo, organismos no gubernamentales de financiamiento no convencional, se han convertido en las instituciones de crédito y asistencia a muchos de estos pequeños empresarios.

### Sector Terciario

Este sector esta conformado, específicamente por la actividad económica dedicada al intercambio de bienes y mercancías (comercio), y por la generación de servicios (invisibles o intangibles), los que sirven para completar el ciclo de satisfacción de necesidades de la población, así como el sistema financiero.<sup>9</sup>

#### o Artesanos

Los artesanos en el municipio no representan una fuerza numerosa, pese a que en esta zona ha tenido mucho peso la comunidad indígena de Sutiava, pero históricamente esta comunidad ha tenido más tradición productiva agrícola que industrial manufacturera. En este sector trabajan artesanalmente algunos talleres de carpintería, vestuario y tenerías. Algunos organismos del sistema de Financiamiento no Convencional, han estado promoviendo la reactivación de este sector.

El futuro crecimiento de esta actividad está en dependencia de la reactivación de la economía y podrán mantenerse aquellas empresas, que se actualicen y capitalicen para poder competir con los productos importados, tomando en cuenta que a un mediano plazo, el comercio centroamericano y de otras áreas penetrarán con mayor libertad a nuestro territorio, en concordancia con los tratados de libre comercio que se han firmado.

#### o Turismo

A pesar de contar con importantes recursos turísticos no existe un aprovechamiento adecuado de este potencial, debido a que las diferentes iniciativas están desarticuladas. El potencial mayormente aprovechado es el turismo de playa con una marcada subutilización de las instalaciones, limitándose casi sólo a los servicios alimenticios y alguna recreación pasiva de playa. Una importante limitación para esta actividad es la vialidad y la deficiencia de instalaciones para hospedaje que faciliten el acceso y estadía de visitantes.

#### o Comercio / Servicio

El sector comercio / servicio ha sido una actividad exclusivamente desarrollada por la empresa privada. De acuerdo al tamaño de los comercios, instalaciones, volumen de ventas, cantidad de empleo que generan, impuestos que aportan, origen de los productos que comercializan, podemos distinguir dos sectores en esta actividad, como son el Comercio Mayor y el Comercio Menor.

##### – Comercio / Servicio Mayor

Este sector lo conforma el sector formal de la actividad, financiados por la banca nacional. Este sector está ubicado principalmente en el área urbana, con instalaciones propias y con los servicios básicos necesarios, dedicado a comercializar productos importados de todo tipo, entre los que se encuentran: agroquímicos, medicinas veterinarias, productos farmacéuticos, electrodomésticos, artículos de librería, productos para el uso en el hogar, de consumo personal y mercadería en general.

Es importante señalar que, aproximadamente un 66% son distribuidoras cuya sede central se encuentra en la ciudad de Managua, las que se han encargado de la distribución de productos importados o de producción nacional en el municipio, realizándolo algunas a través de agencias de distribución instaladas y otras, por medio de agentes vendedores, actuando

---

<sup>9</sup> Plan Estratégico de León.



como grandes cajas registradoras que captan parte del circulante del territorio, y los excedentes que su actividad produce, no son reinvertidos en el municipio, por lo que no aportan el beneficio esperado, como es en los impuestos.

#### – Comercio / servicio Menor

El sector del comercio menor, excepto una minoría que está registrado, constituye el comercio informal de la actividad. A pesar de esta condición son contribuyentes de la municipalidad a través de dos tipos de impuestos: cuotas fijas y tasas de aprovechamiento. Y está conformado por pequeños negocios, vendedores ambulantes, mercaderes instalados en centros de expendios, los cuales se dedican a comercializar todo tipo de productos en miniendos, ventas de calzado, ropa, ventas de alimentos (verduras, productos lácteos, carnes, comida preparada, gaseosas, ventas de bebidas alcohólicas), pulperías, buhoneros, bisutería y otros. Estos pequeños negocios se encuentran distribuidos sobre todo en el área urbana (mercados) y en un pequeño porcentaje en el área rural del municipio.

La iliquidez de la población, es el problema más importante que enfrentan los comerciantes para realizar su actividad, debido a que los niveles de comercialización han descendido sensiblemente. A la vez que, el desempleo masivo hace que cada vez más personas, que se encuentran sin trabajo intenten abrir pequeños negocios para garantizar la sobrevivencia, lo que amplía la competencia para los pequeños comerciantes, reflejándose este fenómeno en la proliferación de pequeñas pulperías, bares, billares, ventas de licor, etc.

Los pequeños comerciantes, actualmente, son financiados por algunos organismos de crédito No Convencionales, que están trabajando en el municipio. Por la contracción de esta actividad, los beneficiados se atrasan para cumplir con las obligaciones de pago, sin embargo, los organismos financieros tipifican este fenómeno dentro de los parámetros normales del manejo de los créditos.

Existen tres áreas o polos de mayor concentración dinámica del sector: Mercado Central (centro urbano), Mercado Santos Barcenas (zona de la antigua estación del ferrocarril), Mercado Terminal de Buses (al Noreste de la ciudad). Estas tres zonas presentan limitaciones de espacio y de instalaciones existentes, por lo que entre ellas se están creando, espontáneamente, corredores comerciales en donde se registra una mayor circulación peatonal y vehicular.

## 2. Descripción de la Institución Local:

### 2.1 Competencias Generales.

#### 2.1.1 Gobierno Local

El Gobierno Municipal y la administración de los municipios corresponden a las autoridades municipales, las que desempeñan sus atribuciones de conformidad con la Constitución Política, la Ley de Municipios.<sup>10</sup>

El gobierno municipal corresponde a un Concejo Municipal con carácter deliberante, normativo y administrativo, el que preside el Alcalde.<sup>11</sup>

La máxima autoridad normativa del gobierno local es el Concejo Municipal quien se encarga de establecer las directrices fundamentales de la gestión municipal en los asuntos económicos, políticos y sociales del municipio. El Concejo Municipal ejerce funciones de control y fiscalización sobre la actuación administrativa del Alcalde.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Ley No. 40 – Ley de Municipios, Capítulo III, Arto. 17

<sup>11</sup> Ley No. 40 – Ley de Municipios, Capítulo III, Arto. 18

<sup>12</sup> Ley No. 40 – Ley de Municipios, Capítulo III, Arto. 25

El Concejo Municipal está integrado por el Alcalde y los Concejales electos. Por las características del municipio de León, como es el de cabecera departamental y con cantidad de población mayor a 30,000 habitantes, el Concejo Municipal cuenta con diez miembros: Alcalde, ocho concejales propietarios, electos con sus respectivos suplentes, y los candidatos a Alcalde y Vice-Alcalde que obtuvieron la segunda mayor votación en su circunscripción, incorporados al Concejo Municipal como propietario y suplente, respectivamente.<sup>13</sup>

Entre algunas de las atribuciones del Concejo Municipal, está la de: “*Discutir y decidir el Plan de Desarrollo Municipal y definir anualmente las metas de desarrollo integral del municipio, buscando el equilibrio económico, social y ecológico de todas las partes del territorio y de todos los estratos de la población municipal.*”<sup>14</sup> Así como, la de: “*Autorizar y supervisar los proyectos de inversión pública a ser ejecutados en el municipio y tomar las acciones legales pertinentes en la defensa del patrimonio e intereses del municipio.*”<sup>15</sup>

- **El Presupuesto Municipal**

El Presupuesto Municipal se elabora anualmente y es aprobado por el Concejo Municipal después de ser presentado por el Alcalde ante el Comité de Desarrollo Municipal y los Comités Territoriales Comunitarios, considerando los ingresos y egresos proyectados. El presupuesto municipal planificado para el año 2006 asciende a C\$134, 891,608.66 córdobas, el que se describe así:

- Ingresos Corrientes	49,850,000.00
- Ingresos de Capital	<u>85,041,608.66</u>
- Total de Ingresos	134,891,608.66
- Egresos Corrientes	36,797,608.00
- Egresos de Capital	90,283,660.87
- Imprevistos	<u>7,891,339.79</u>
- Total de Egresos	134,891,608.66

- **Personal Municipal**

El personal de la Alcaldía Municipal está conformado por 730 trabajadores que desarrollan tareas para cumplir e impulsar labores, tanto administrativas como financieras, servicios y técnicas de conformidad a las competencias de la municipalidad.

## 2.2 Enfoque Estratégico Institucional.

- **Visión de la Alcaldía**

La Alcaldía Municipal de León ha elevado la calidad de vida de la sociedad leonesa, mediante la promoción y gestión del desarrollo local integrado, con excelencia, democracia, respeto, transparencia y un enfoque empresarial sostenible y participativo.

---

<sup>13</sup> Ley No. 40 – Ley de Municipios, Capítulo III, Arto. 26

<sup>14</sup> Ley No. 40 – Ley de Municipios, Capítulo III, Arto. 28, inciso 1

<sup>15</sup> Ley No. 40 – Ley de Municipios, Capítulo III, Arto. 28, inciso 8

- **Misión de la Alcaldía**

Somos la principal institución política que administra los recursos internos del Municipio de León y promueva la llegada al mismo de recursos externos para su inversión en bienes y servicio medioambientales, sociales, económicos y de infraestructura, actuando con excelencia, democracia, respeto y transparencia.

- **Gran Estrategia**

Constituirse como una institución gubernamental dinámica y moderna; capaz de motivar e involucrar a la sociedad civil leonesa en la identificación y solución de la problemática de su municipio; al igual que crear alianzas con el Gobierno central y sus instituciones, con la cooperación descentralizada y las organizaciones internacionales y multilaterales; con inversionistas nacionales y extranjeros para ofertar diversidad de servicios de calidad a todos los sectores sociales y económicos sin exclusión alguna.

### **2.2.1 Inserción en el Marco Institucional Nacional**

La Alcaldía Municipal de León institución del gobierno local de carácter autónomo constituida bajo la Ley No. 40, Ley de Municipios, publicada en La Gaceta Diario Oficial No. 155 del 17 de Agosto de 1998, se caracteriza como se define en el Capítulo I, Artículo 1 de dicha Ley, que los Municipios son personas jurídicas de derecho público, con plena capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones; y como también se expresa en el Artículo 2, que la autonomía es el derecho y la capacidad efectiva de las municipalidades para regular y administrar, bajo su propia responsabilidad y en provecho de sus pobladores, los asuntos públicos que la constitución y las leyes le señalen.

Por lo tanto, la Alcaldía Municipal de León, incide en cualquier materia que incurra en el desarrollo socioeconómico de la circunscripción territorial del municipio de León y en cualquier función que pueda ser cumplida de manera eficiente dentro de su jurisdicción o que requiera para su cumplimiento de una relación estrecha con su propia comunidad. Ante tal situación la Alcaldía Municipal de León tiene el deber de desarrollar sus capacidades, técnicas administrativas y financieras a fin de poder asumir las competencias que le correspondan.

En la Ley No. 40 en su Artículo 3 nos dice que el Gobierno Municipal garantizará la democracia participativa y goza de plena autonomía expresada entre otros aspectos por la creación y organización de estructuras administrativas en concordancia con la realidad del municipio.

Es facultad y competencia de la Alcaldía Municipal de León todo lo que incida en el desarrollo socio económico, en la conservación del ambiente y los recursos naturales de su circunscripción territorial. Dentro de la capacidad administrativa técnica y financiera la Alcaldía Municipal de León realiza las tareas relacionadas con la prestación de los servicios municipales comprendiendo que lo ejecuta es una función del desarrollo de su propia población.

Entre otras competencias, basándonos en el Artículo 7 de la misma Ley No.40 en el inciso 5, el municipio tiene competencias con relación a la planificación, normación y control del uso del suelo y del desarrollo urbano, suburbano y rural por lo que podrá:

- Impulsar la elaboración de planes y esquemas de desarrollo urbano y garantizar el cumplimiento de los mismos.
- Delimitar el área urbana de la ciudad cabecera del municipio y de las áreas rurales del, sin afectación de las líneas limítrofes establecidas.
- Regular y controlar el uso del suelo urbano de acuerdo a los planes de desarrollo.
- Monitorear el uso del subsuelo, de conformidad con la ley de la materia y el ente estatal correspondiente.
- Controlar el cumplimiento de las normas de construcción en general que se realizan en su territorio.

## 2.2.1 Relaciones entre los actores involucrados en la definición de los instrumentos de planificación territorial

- **Historia del proceso de Planificación Estratégica en León.**

El Municipio de León en el año de 1996, con la asistencia técnica y apoyo financiero de la Alcaldía de Utrecht-Holanda, cuenta con un **Plan Maestro Estructural**. Este es un plan físico integral que contempla una perspectiva de desarrollo municipal en la búsqueda de soluciones a los múltiples problemas socioeconómicos y físico-ambientales en el territorio, es decir, se obtiene un Modelo Territorial de Desarrollo Municipal.

Sin embargo, el municipio de León, la segunda más importante de Nicaragua, debía de contar con un Plan Estratégico o proyecto de ciudad, que aunara los esfuerzos de todos los actores con poder de decisión y que contribuyeran a definir el papel que le corresponde al municipio dentro del territorio. En este sentido y ante la situación de cambio permanente y los desafíos que el desarrollo plantea, la ciudad de León decidió promover, en Diciembre del año 1994 la realización de un Plan Estratégico para el municipio, impulsado por un fuerte deseo de cambiar la realidad existente del municipio, y fue conformado por un gran número de entidades y agentes económicos y sociales, protagonistas del mismo. Durante los años siguientes, el esfuerzo continuo, pero con una serie de debilidades operativas y conceptuales.

Es así que en el año 1998, se realiza una evaluación y se retoma con mayores fuerzas la iniciativa del Plan Estratégico de León y se relanza de nuevo en el mes de Mayo de 1999.<sup>16</sup> El relanzamiento del Proyecto **Plan Estratégico de León**, ha tenido como propósito lograr que todos los agentes socioeconómicos del Municipio de León y de su área de influencia coordinen sus esfuerzos y acciones en conjunto para el desarrollo del municipio. Y se obtiene un plan que refleja el análisis, tanto interno como externo, y un diagnóstico de las debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades del territorio en contraste con la realidad y la situación deseada, lo que permitió definir un modelo consensuado de desarrollo con líneas estratégicas, objetivos específicos y un plan de acción a corto, mediano y largo plazo.

En esta dinámica de planificación territorial, la Alcaldía de León interesada en el desarrollo del Municipio de León, ha venido desarrollando un proceso continuo de evaluación y actualización de sus planes de desarrollo y es en este marco, que la propuesta de desarrollo del Municipio es la expresión última de estos procesos de planificación del territorio. Así como, la elaboración de planes de desarrollo sectoriales (por ejemplo: Plan de Desarrollo Económico Urbano, Plan Estratégico de Turismo Sostenible) y territoriales (por ejemplo: Programa de Expansión Urbana León Sureste, Plan de Revitalización del Centro Histórico, Programa de Desarrollo Integral de las comunidades rurales del sector Noreste)

La actual propuesta de desarrollo del Municipio de León, expresado en el **Plan Estratégico de Desarrollo Municipal** para el período 2004-2012, es la resultante de la evaluación del PLAN MAESTRO ESTRUCTURAL y actualización de la consecuente integración de los preceptos establecidos en el PLAN ESTRATÉGICO DE LEON.

Es importante destacar que la propuesta de desarrollo municipal, además de ser el producto del desarrollo continuo de la planificación municipal, es un modelo integrado a los atributos naturales del territorio.

---

<sup>16</sup> Plan Estratégico de León.

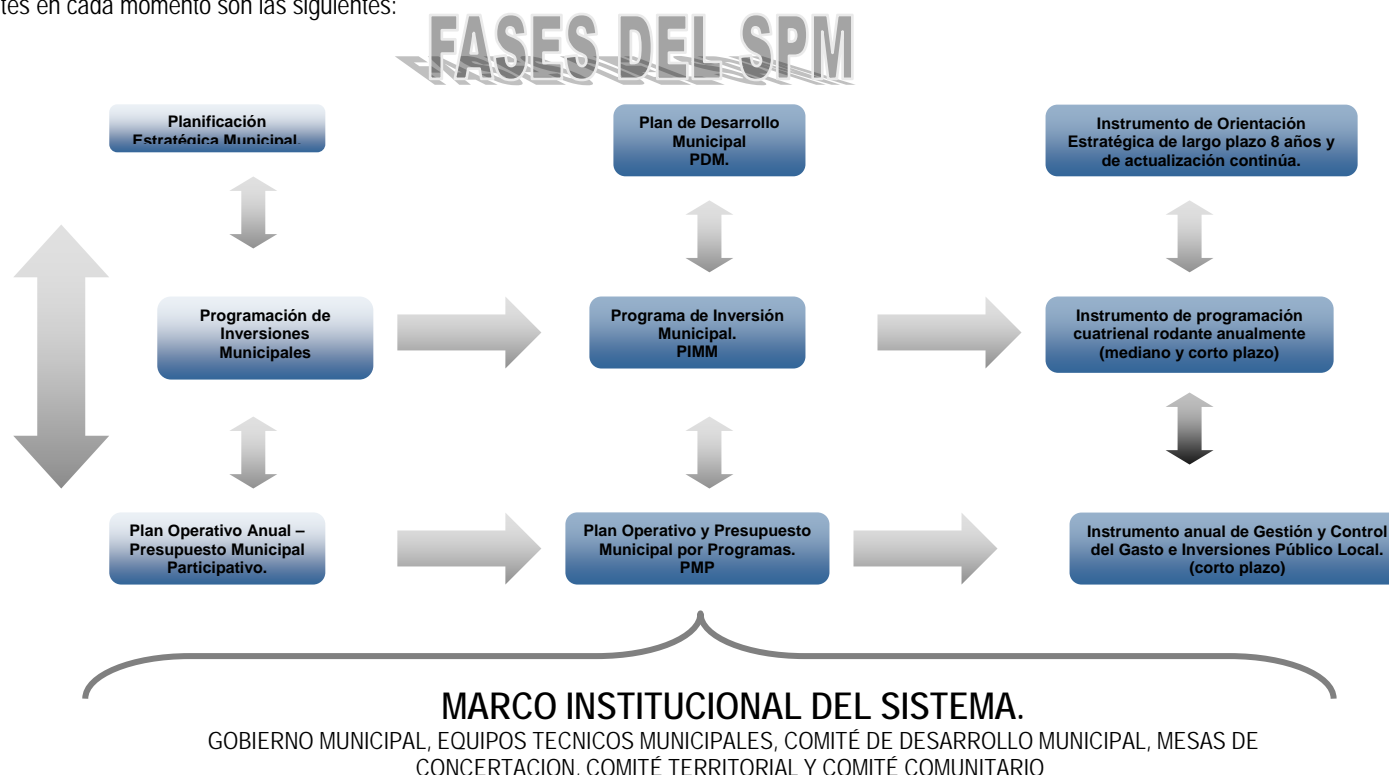
### 3. Descripción de los instrumentos de participación/concertación adoptados en la planificación:

#### 3.1 Normas

En la actualidad tanto la Alcaldía Municipal de León como el resto de Municipalidades del País rigen su proceso de planificación participativa en el cumplimiento del cronograma de implementación del **Sistema de Planificación Municipal** denominado **SPM**. Este es un instrumento de gerencia y gestión local que permite la incorporación efectiva de los actores a través de la toma de decisiones, donde el Gobierno Municipal<sup>17</sup>, es la instancia de liderazgo, articulación y coordinación de las acciones de desarrollo en territorio, en los ejes: **económicos, social, ambiental e institucional**.

Durante todo el año las actividades de planificación podemos dividirlos en tres grandes momentos, un primer momento la Planificación Estratégica que esta programada para ejecutarse los primeros cinco meses del año de Enero a Mayo, un segundo momento es la Programación de la Inversión, entre los meses Junio a Agosto. Finaliza este proceso de planificación municipal con el tercer momento que es la formulación del Plan Operativo Anual y Presupuesto de la inversión anual en los meses Septiembre a Diciembre.

Las actividades más relevantes en cada momento son las siguientes:



<sup>17</sup> Panfleto sobre “Sistema de Planificación Municipal. (Gobierno de Nicaragua, INIFOM).

A continuación se detalla las tres fases del Sistema de Planificación Municipal:

- **Planificación Estratégica Municipal:**

Se definen la visión, líneas estratégicas, programas, proyectos y acciones para el desarrollo del municipio, se consolida la oferta y demanda de recursos de forma participativa y sostenible.

- Inicio y oficialización al proceso del SPM
- Ordenar, sistematizar, y actualizar la información existente.
- Establecer o fortalecer las estructuras participativas existentes.
- Realizar / actualizar el Diagnostico / demanda territorial y sectorial
- Formular / Actualizar y Aprobar el Plan de Desarrollo Municipal.
- Divulgar los resultados del proceso y actualización del SIM.

- **Programación de inversiones:**

Se definen de forma participativa el programa de inversiones multianual coherentes a la visión y a las líneas estratégicas integradas en el PDM.

- Elaborar el Plan de Inversión Municipal Multianual
- Asamblea Municipal de Consulta del PIM Multianual
- Aprobar el PIM Multianual
- Elaboración del Plan de Inversión Anual
- Remitir la cartera de proyectos al sistema nacional de inversión pública
- Elaborar consensuar y aprobar el PIM Anual
- Ejecución Monitoreo y seguimiento al Plan de Inversión Municipal PIM

- **Formulación del POA y Presupuesto:**

En el cual se determinan las metas, prioridades, actividades y recursos necesarios del quehacer municipal, incluyendo actividades de la participación ciudadana. Las metas y recursos son coherentes con la programación anual priorizada de inversiones y esta a su vez con la visión y líneas estratégicas en la fase I.

- Organización del proceso
- Estimación de Ingresos
- Formulación de POAs y presupuestos
- Consolidación y ajuste de presupuesto
- Presentación de la propuesta de presupuesto al consejo municipal
- Proceso de consulta y ajustes
- Aprobación del presupuesto por el Consejo Municipal
- Cabildo de rendición de cuentas (año anterior)

## 3.2 Experiencias

### 3.2.1 Proceso de concertación y planificación permanente.

Desde el relanzamiento del Plan Estratégico de León, en el año de 1998, la primera etapa se concreta con la reconfiguración de la Asamblea General, la reorganización del Comité de Dirección Reestructuración de las Comisiones sectoriales. A partir de esta decisión la Municipalidad de León, coordinadora del Comité de Dirección, toma la iniciativa de que el Plan Estratégico de León sea el órgano de máxima representación en el proceso de elaboración y desarrollo de la ciudad y su sector de influencia.

Siguiendo con la misma línea de consenso y participación, se establecieron los grupos o las comisiones que trabajaron en la definición de los objetivos, programas y proyectos de cada una de las líneas estratégicas, a las que asistieron más de 200 personas, interesadas en colaborar en la definición y prelación de estas actuaciones necesarias y prioritarias para la ciudad.

Se elaboraron estructuras organizacionales para la elaboración del plan y se formaron los cuatro órganos básicos.

### 3.2.2 Organización. Marvin Solís.

En la Ley No.475 “Ley de Participación Ciudadana”, aprobada en Octubre del 2003, en su Arto. 3 se establecen, para su desarrollo, instrumentos de participación ciudadana establecidos en la Constitución Política. Estos instrumentos son: los Cabildos Abiertos Municipales, los Comités de Desarrollo Municipal-CDM y por petición y denuncia ciudadana.

*El objetivo de la ley es el de “...promover el ejercicio pleno de la ciudadanía en el ámbito político, social, económico y cultural mediante la creación y operación de mecanismos institucionales que permitan una interacción fluida entre el Estado y la sociedad nicaragüense, contribuyendo con ello al fortalecimiento de la libertad y la democracia participativa y representativa establecido en la Constitución Política de la República”. Esto se encuentra en el Arto. 1 de la ley.*

En el proceso de elaboración del Plan Estratégico de León se estableció una estructura organizativa conformada por una Asamblea General, un Comité de Dirección y Mesas Sectoriales, coordinados por la municipalidad de León, con la participación de actores locales con presencia en el territorio. Todo esto ha estado sobre la base de la experiencia organizativa que el municipio ha adquirido durante el periodo de la Revolución Sandinista.

En el marco de la Ley No. 475 en Junio del año 2004 se conformó el Comité de Desarrollo Municipal en León. Este CDM ha funcionado para el proceso de la elaboración del Plan de Inversiones Municipal Multianual, sin embargo se está trabajando sobre la propuesta de funcionamiento y organización, de acuerdo a lo mandatado en la ley. Así mismo, en este momento la municipalidad de León se encuentra en un proceso de reestructuración organizativa interna, lo que determinará el rol de la municipalidad en la coordinación de este instrumento de participación ciudadana.

Sin embargo, existen diversas organizaciones comunitarias, tanto a nivel urbano y rural, las que funcionan de forma permanente y juegan un rol importante en la identificación y priorización de necesidades en el territorio; así como, en el seguimiento de proyectos de inversión pública y privada.



## FICHA 2: COGNOCITIVA Y DESCRIPTIVA DEL AREA DEL PROYECTO PILOTO

### 3. Descripción Territorial del Área del Proyecto:

- **Identificación geográfica:**

El conjunto Urbano “Antigua Estación del Ferrocarril de la Ciudad de León” se ubica al nor este de la ciudad, pertenece al distrito norte de la misma, ubicada en el Barrio de San Juan y tiene como zona de influencia el barrio: San Juan, Barrió El coyolar, Barrió Ermita de Dolores, Reparto Fátima, Reparto Primero de Mayo. A lo largo del área que atraviesa la lineal férrea, en su costado oeste se ubica la avenida Pedro Aráuz Palacio de doble carril vehicular con un bulevar al centro de área verde de protección, que constituye una importante arteria de acceso y salida de la ciudad.

- **Datos cuantitativos: dimensiones, habitantes, etc.**

Superficie	: 4,795.17 mt <sup>2</sup> .
Población beneficiada	: Directos: 1,958 habitantes, correspondiendo al 15.2% de la población total de la ciudad. Indirectos: 12,880 habitantes.
Uso de suelo predominante	: Comercial, predominante el comercio informal sobre la vía pública.
Estado de Conservación o Deterioro	: Abandono con tendencia a ruinas.



- **Datos históricos relevantes**

En la zona que va hacer intervenida por el proyecto de revitalización se identifican claramente tres edificaciones que históricamente forma parte de la tradición de la ciudad de León, como son: Antigua Estación del Ferrocarril, Bodega de la antigua Estación y la Iglesia de San Juan Baustista:



- **Datos Históricos**

La Estación de Ferrocarril se inauguró en 1882, constituyendo una de las estaciones férreas más antiguas del país. Fue, además, la primera construcción en León donde fue implantado el uso del acero en la estructura de techos. A ella llegaron personajes ilustres y se desplazaron tropas y mercancías, razones por las que ésta estuvo ligada al auge socio-económico de León durante los pasados siglos.

La estación de León es sencilla y austera, sin líneas estilísticas definidas en la que por su uso prima una arquitectura abierta y funcional, basada en una estructura portante de pilares con pocas interrupciones para favorecer el acceso al andén.

Su fachada principal la constituyen un arco de medio punto flanqueados por arcadas y un pretil superior escalonado que oculta la cubierta y jerarquiza el acceso principal. Tiene un andén amplio y continuo, pero muy congestionado y techado por un voladizo al cual soporta mensuras mecánicas que se apoyan en los pilares.

Los interiores están exentos de ornamentaciones con una distribución espacial desigual, notable por el predominio de ambientes aislados para los diferentes usos, a excepción de los que se forman entre las inter columnas de acceso al andén, donde se conserva cierta secuencia.

Los materiales y el sistema constructivo histórico que predomina en la construcción:



- Muros: concreto reforzados
- Divisiones internas: concreto reforzado
- Cubiertas: estructura de acero con techo de zinc.
- Columnas: concreto reforzado
- Carpintería: madera
- Pisos: Ladrillo de cemento aparente.

En la actualidad el comercio minorista fue invadiendo áreas no aptas para la actividad comercial, facilitando con ello la proliferación espontánea y desorganizada del comercio minorista; afectando grandemente la estructura e imagen urbana, habiendo de esta manera una transposición de usos. Esta estación que siempre ha estado ligada a la economía de León tiende a ser desplazada mediante la implementación de otro proyecto.

### Iglesia San Juan

La Iglesia es un hito urbano de primer orden y se ubica en el barrio de su mismo nombre. La utilización original y actual es orden religioso. Fue construida la iglesia original en el periodo de 1625-1650 y su última reconstrucción se produce en el periodo de 1850-1860, en donde se hizo nuevamente su fachada principal y la torre sur.

Es una iglesia con un amplio atrio circundante a su alrededor.

Su planta es rectangular de tres naves en las que se alinean doce columnas en dos hileras. La sacristía tiene acceso directo al atrio. En un primer nivel y a lo interno, la torre es una capilla del Jesús Sacrificado, cubierta con bóveda de baúl. Al campanario que esta en el segundo cuerpo de la torre se llega mediante una escalera ubicada al interno de la misma a la que se ingresa por el exterior.



- **Descripción general y entorno.**

Constituye un conjunto urbano en el que convergen cuatro calles o avenidas.

Es característica de su entorno la concentración del comercio: mercado, tiendas, tramos, ventas ambulantes y frente a ella el gran parque San Juan. Por lo que se ha dado la sobre utilización del derecho de vía producto de la intensa actividad del comercio, provocando congestión vehicular y problemas de accesibilidad.



- **Problemáticas geográficas territoriales específicas (Ej. Sismicidad, vulnerabilidad del sistema ambiental y del sistema urbano, etc.)**

Las problemáticas Geográficas del sitio del proyecto en general corresponden a las identificadas para toda la ciudad de León, es decir los grados de riesgo sísmico son permanentes por el origen tectónico del territorio en general, por lo que se presentan procesos continuos eruptivos o sísmicos de origen volcánico.

Con relación a la precipitación es característico un régimen seco o de precipitaciones normales y las afectaciones que se pudieran originar son ocasionales. Sobre la calidad del aire, el sitio se ubica dentro de un territorio poco afectado por la contaminación del aire, pero es perceptible la presencia de malos olores y polvo en suspensión, pero se observa buena capacidad dispersante de la atmósfera, además la circulación vehicular puede llegar a alcanzar probablemente mas de mil en veinticuatro horas. En el territorio donde se ubica el sitio No hay evidencias visuales de erosión en el suelo, ni tampoco existe riesgo de deslizamientos, siendo los rasgos de pendiente los óptimos entre el 1 y el 6 %.

- **Sistema Urbano**

La antigua estación del ferrocarril y sus alrededores se distinguen por ocupar un espacio acuñado muy peculiar, definido por el ferrocarril y la antigua ruta que salía de la ciudad hacia el Norte, el cual deforma el trazado de la cuadrícula, enlazando dichos espacios al Conjunto Urbano de San Juan.

La escena urbana sufrió importantes alteraciones debido a su consolidación como área comercial, lo que desvirtuó su configuración espacial y favoreció la modificación de la arquitectura colindante; de esta manera fue creada una zona que interrumpe la continuidad morfológica del casco histórico.



- **Principales vocaciones en el ámbito económico, social y cultural.**

En el ámbito económico, en la zona del proyecto predomina el comercio mayor y menor, conformado por el sector formal e informal de esta actividad, financiados por la banca nacional y microfinancieras, dedicado a comercializar productos importados de todo tipo, entre los que se encuentran: agroquímicos, medicinas veterinarias, productos farmacéuticos, electrodomésticos, artículos de librería, productos para el uso en el hogar, de consumo personal y mercadería en general.



#### 4. Descripción de la normativa vigente a que se somete el área de proyecto:

- Normas locales (Municipales, Provinciales, Regionales)
  - **Normativa del Plan Especial de Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de León.**

La normativa urbanística del Plan Especial de Revitalización del Centro Histórico, constituye la primera reglamentación oficial que se dicta para el Centro Histórico de la Ciudad de León – Nicaragua. Esta se redacta en virtud del denominado Plan Especial de Revitalización del Centro Histórico de León, cuyo objetivo es la conservación del patrimonio cultural construido de León y elevar el nivel de habitabilidad del Centro Histórico.

De esta manera la propuesta de intervención estará orientada a llevar la economía local y sustentada por sectores tales como:

- Turismo nacional e internacional
  - Servicios de producción de bienes de consumo
  - Administración municipal
  - Sector de la construcción
  - Ciudad universitaria
- **Ordenanza Municipal sobre la Regulación del Desarrollo y Control Urbano de la Ciudad de León.**

Al Plan Maestro Estructural de la ciudad de León se le adjunto la actual Ordenanza Municipal sobre la Regulación del Desarrollo y Control Urbano, cuyo objetivo es dotarlo de un instrumento jurídico para poder manejar de una forma correcta, toda la gestión del citado desarrollo urbano; además de la regulación del uso de suelo y el ornato publico.

Esta ordenanza fue aprobada el 30 de Julio de 1998, bajo la administración municipal del Dr. Rigoberto Sampson, la cual para el año de 2006 se realizara una evaluación y actualización de la misma, con el objetivo de integrar nuevos elementos urbanísticos y legales que orienten la regulación y control urbano de la ciudad con mayor eficacia y eficiencia.

- **Normas Nacionales**
  - ✓ **Ley de Patrimonio Cultural de La Nación.**



## 5. Descripción de eventuales otros proyectos anteriormente elaborados para el área:

Dentro de los proyectos estratégicos del Plan Maestro Estructural se encuentra la “Renovación de las áreas públicas del Centro”, en donde se pretende mejorar la calidad de la imagen urbana de dicho sector, y dentro del área de influencia del proyecto se encuentra el sector de la antigua línea férrea y la estación del ferrocarril.

Con este mejoramiento se pretenden crear más espacios para peatones y ciclistas, y armonizar el ciclismo con el tráfico motorizado, el cual se realizara a través de un ordenamiento vial en el cual se integraran las ciclovías en el sistema vial, optimizando así el uso de suelo del espacio urbano disponible.

- **Ciclo vías en la Ciudad de León: Readecuación Antigua Vía Férrea**

El proyecto de readecuación de la antigua vía férrea se elaboro con la necesidad de potenciar el uso de bicicletas, como medio de transporte que protege el medio ambiente; de esta manera se creará una infraestructura necesaria para tráfico no vehicular en las vías del centro de la ciudad.

La primera versión del proyecto se elabora en 1997 como una iniciativa piloto para la creación de ciclovías para la ciudad de León, a partir de la elaboración de un estudio de promoción del ciclismo realizado con el apoyo del organismo I- CC (Interface for Cycling Expertise).



El proyecto combina el diseño urbanístico e ingeniería. Esta readecuación nos asegurara la accesibilidad para el tráfico peatonal y la circulación de bicicletas de los distritos Norte y Sureste de la ciudad. De esta manera se reduciría el congestionamiento vehicular que se da en el sector Mercado Santos Barcenas donde se da una mayor afluencia vehicular que en su mayoría es afectada por la circulación de bicicletas.

En el proyecto se crearan áreas de esparcimiento y áreas arborizadas, realizando un paseo verde agradable que funcionara como pulmón en el tejido urbano. El diseño se realiza dentro del marco de las propuestas viales y de ordenamiento urbano del Plan Maestro Estructural tomando en cuenta de esta manera los perfiles de proyectos ya elaborados (Ciclovías, Reordenamiento Urbano Sector Mercado Santos Barcenas y diseño vial Intersección La Proquinsa).<sup>18</sup>



## 6. Descripción de los objetivos, de las perspectivas y de las expectativas con respecto del área:

Para dar inicio al desarrollo de la propuesta se plantea la siguiente problemática del sector, tanto física como ambiental, los cuales son pautas para definir estrategias que nos ayuden en el mejoramiento del conjunto urbano y la calidad de vida de la población. A continuación se detalla el análisis físico y ambiental de la problemática que se presenta en el sector:

<sup>18</sup> Ciclovías en la Ciudad de León: Readecuación Antigua Vía Férrea.

- **Valoración General de los distintos sectores con potencial paisajístico:**

- **Elementos paisajísticos:**

La Iglesia de San Juan y la Estación de Ferrocarril son los elementos paisajísticos de mayor presencia escénica en este sector, sin embargo la degradación de la imagen urbana, afecta el paisaje, aquí se encuentra un foco amplio de contaminación visual. Destacamos el valor paisajístico y confort que se percibe en el sector, el cual el hombre ha venido interviniendo en los inmuebles circundantes y todo conjunto urbano en general.

Los elementos de contaminación y degradación ambiental en la que apreciamos los siguientes factores:

- **Contaminación visual:**

Causada principalmente por la falta de mantenimiento de las viviendas que están al entorno del área de estudio, focos de contaminación a menor escala de basureros ilegales y la proliferación del comercio informal deteriorando la imagen urbana de todo el sector.

- **Contaminación Acústica:**

Es causado principalmente por el ruido provocado por la confluencia de personas y vehículos en las vías principales, produciendo contaminación ambiental por el humo y gases que evacuan los escapes de los vehículos, nocivos para la salud también por los residuos fecales que dejan los carretones de caballos, además la falta de tratamiento adecuado alrededor de estas vías que sirvan como colchón acústico, agravando la contaminación acústica.

- **Componentes urbanos que afectan el desarrollo físico social del conjunto urbano:**

- **Imagen Urbana:**

La estación de ferrocarril se identifica como un hito de León, así como un foco de animación en horas hábiles por ser uno de los principales polos de atracción comercial, por encontrarse ubicado el mercado de la estación. Tiene una imagen urbana caótica debido al desorden de ubicación de tramos comerciales, falta de vegetación, saturación máxima de infraestructura, aunque hay un sentido de distribución y zonificación espontánea.

- **Problemática social:**

Los diferentes componentes de la problemática social se constituyen en agravantes de la situación que se presenta en este sector, fomentando un clima de inseguridad personal y círculo vicioso de marginalidad. Dentro de los problemas sociales se destacan: Delincuencia, alcoholismo y prostitución.

- **Descripción de los Objetivos**

- **Objetivo General**

- Contribuir a mejorar la calidad de vida de la población del sector a través de la recuperación del conjunto urbano, en los componentes físico-ambientales como socioeconómicos, y la consolidación del mismo, creando estrategias en donde se describan las diferentes actividades lógicas de intervención de los distintos actores, lográndose así la participación ciudadana en conjunto con técnicos del gobierno local.



- **Objetivos específicos:**
  - Legitimar esta conducción de la problemática del conjunto urbano, basada en acciones consensuadas urbanísticas, arquitectónicas, sociales y políticas.
  - Crear y fortalecer un ambiente urbano adecuado que contenga amenidades para los habitantes de la ciudad, estableciendo así un fuerte sentido de identidad y atractivo en la imagen urbana.
  - Determinar las potencialidades paisajísticas del sector urbano en estudio y afectaciones por las que han sido alteradas.
  - Elaborar una normativa que regule el conjunto urbano que regule el desarrollo urbanístico, con el fin de preservar y proteger el mismo.
  
- **Perspectivas**
  - Con la perspectiva que el proceso iniciado sea sostenible, así la elaboración del Programa de Revitalización del Conjunto Urbano Antigua Estación del Ferrocarril e Iglesia San Juan, fomente la participación: de la población, de los actores locales e internacionales en su gestión.
  - Contar con un plan de revitalización que de como resultado un proyecto desencadenante, es decir capaz de generar sinergia, que las acciones implementadas causen efectos superiores a la suma efectos individuales del proyecto mismo, así como también sea componente de una estrategia de desarrollo municipal, sectorial y territorial.
  - Durante el proceso de formulación incidir con mayor eficacia sobre la etapa de operación o ejecución del proyecto, definiendo el mecanismo de sostenibilidad del mismo y en la obtención de los recursos necesarios para la inversión de corto y mediano plazo, obteniendo al final resultados estratégicos para el desarrollo local.
  - Elaborar un diagnóstico integral que refleje la problemática general del Conjunto Urbano.
  - Para que el Plan de revitalización se haga efectivo es necesario que se gestione y se ejecute, a través de la intervención de diversos factores como es la promoción, la participación de la población y el financiamiento.
  
- **Expectativas**
  - Que una vez finalizada la etapa o proceso de planeamiento participativo del proyecto, se haya logrado entre los participantes el pleno reconocimiento de la validez de la iniciativa. Que el proyecto logre satisfacer a corto plazo, las expectativas de los pobladores y de los otros participantes.
  - A través de una participación ciudadana, animada por el gobierno local, esta experiencia genere condiciones adecuadas para replicar la misma en otras zonas de la ciudad. Pero teniendo presente siempre que el proceso de planeamiento participativo no implica automáticamente un proceso de fortalecimiento de la sociedad civil por lo que es necesario desarrollar paralelamente actividades en este sentido. Actividades donde se establezcan con claridad la participación debido a que las áreas públicas de la ciudad son vistas como un espacio de solución de demandas y no como un espacio de co-responsabilidades.
  - Con la elaboración del Plan de Revitalización se lograra obtener un ordenamiento urbano global definiendo y desarrollando la calidad de vida del entorno y la recuperación del conjunto urbano de cada uno de los inmuebles que se pretenden preservar, revitalizar y rescatar; de acuerdo a las características tipológicas predominantes, y el potencial construido (Arquitectónico, Infraestructura, Equipamiento, otros).

CONTAMINACIÓN VISUAL:



## Capítulo 5. Adhesión a los 8 principios identificados durante el proyecto URB-AI fase A

- **Los Principios comunes, posibilidades de cumplimiento:**

1. **Gestión democrática y participativa:**

Este proyecto persigue el objetivo de consolidar el sector de la Estación, la Antigua Línea Férrea y El sector del mercado y Terminal de buses, creando puntos de atracción turística, importante focos de actividades culturales, recreativas y generador de riquezas para el sector, para la realización de esto se efectuara un proceso de participación ciudadana, a través de una planificación estratégica, creando grupos integrados por diferentes actores del sector a partir de la estructura organizativa del territorio.

El objetivo de estos talleres participativos, es para analizar la problemática y proponer soluciones, a través de un análisis FODA, el cual nos permitirá conocer la problemática del sector y las potencialidades del mismo; de esta forma la comunidad se apropiará del proyecto, fortaleciendo así los sentimientos de territorialidad e identificación con el sitio, adquiriendo así conocimientos sobre la importancia del Ordenamiento del sector, los beneficios que originará esto, la valoración y la importancia que poseen los bienes inmuebles patrimoniales, el desarrollo del sector, tanto cultural como socioeconómico, lo cual es beneficioso para la sostenibilidad del proyecto.

2. **Capacitación permanente del capital humano:**

La Municipalidad como actor principal en la elaboración del proyecto, generara talleres de participación ciudadana, a través de la Consulta Urbana, garantizando de esta manera el involucramiento de la comunidad y actores locales relacionados al tema, en la identificación de los problemas que se han originado, el planteamiento a la solución de los mismos y la misma ejecución de la propuesta, divulgando de esta manera el proceso que se llevará a cabo para que la población se integre y se apropie del mismo. Para esto se diseñará una metodología de intervención con un enfoque participativo y que garantice la participación activa de la población.

Como una actividad inicial se realizó un diagnostico del sector a través de un análisis FODA, en coordinación con el equipo técnico de coordinación general del proyecto, Región Toscana, y el equipo técnico local de la municipalidad de León, Dirección de Desarrollo Urbano. Los resultados de este diagnóstico se validó con el Equipo de Dirección de la municipalidad.

La siguiente actividad es la de realizar la consulta urbana mediante talleres participativos, con el objetivo de presentar y divulgar el proyecto ante los actores locales y cuáles son las diferentes problemas y oportunidades del sector.

La participación de este grupo meta será positivo desde la etapa de identificación de necesidades, entendiendo que la participación no es un mecanismo automático e inmediato que garantiza equidad, por el contrario será un proceso continuo de aprendizaje y acuerdos entre los diferentes actores locales.

Se conformaran comités de trabajo por componente, cada grupo estará conformado por personas especializadas las cuales garantizara el cumplimiento de las metas. La organización comunal garantizara la participación activa de los pobladores en todas las etapas y acciones del proyecto, teniendo como elemento facilitador la necesidad de resolver carencias.

### **3. Autogobierno del Territorio:**

La máxima autoridad normativa del gobierno local es el Concejo Municipal, quien es el encargado de establecer las directrices de la gestión municipal en los asuntos económicos, políticos y sociales “Ley de Municipios”, Cap. III, Arto. 25.

Una de las atribuciones del concejo municipal es discutir y decidir sobre el plan de desarrollo municipal y definir anualmente las metas de desarrollo integral del municipio, buscando el equilibrio económico, social y ecológico de todas las partes del territorio y de todos los estratos de la población. Ley de Municipio Cap. III, Arto. 28, Numeral 1.

El concejo municipal tiene por ley la potestad de poder crear órganos colegiados e instancias de participación ciudadana y los regularan en sus respectivos reglamentos internos.

En estos mecanismos o instancias participaran las instituciones estatales, organizaciones económicas y sociales comprometidas con el desarrollo socioeconómico integral del municipio a efectos de coordinar el ejercicio de las atribuciones municipales con sus programa y acciones, así como, promover la cooperación interinstitucional, con el mismo propósito, el concejo municipal apoyara la creación de asociaciones de pobladores que tengan como fin el desarrollo municipal y el fomento de la participación de las organizaciones y asociaciones sectoriales, culturales, gremiales, deportivas, profesionales y otras en la gestión municipal. Cap. IV, Arto. 37, Ley de Municipios.<sup>19</sup>

### **4. Marco legal adecuado:**

Los municipios gozan de plena autonomía, principio consignado en la Constitución Política de la República de Nicaragua. La autonomía da el derecho y la capacidad efectiva a las municipalidades para regular y administrar, bajo su propia responsabilidad y en provecho de sus pobladores, los asuntos públicos que la Constitución y las Leyes señalan.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Apuntes Básicos de Derecho Municipal Nicaragüense. **AMUNIC.**

<sup>20</sup> Descentralización y Desarrollo Económico Local en Nicaragua. Gabriela Espinoza, Juan Rafeles Palacios, Nehemias López.

La autonomía es un proceso relativamente nuevo en Nicaragua, lo que se demuestra en la aprobación del marco jurídico que es de reciente data. Este marco jurídico está conformado, entre otras, por las siguientes Leyes y Decretos:

- Ley de Municipio, 1988.
- Plan de Arbitrios Municipales, 1989.
- Reforma a la Ley de Municipios y su Reglamento 1997.

La Constitución Política de Nicaragua en su Arto. 177 establece que: “Los municipios gozan de autonomía política, administrativa y financiera” ..... “La Administración y Gobierno de los mismos corresponde a las autoridades municipales.”

La Ley de Municipios señala en su Artículo 18 que: “El Gobierno de los Municipios corresponden a un Concejo Municipal con carácter deliberante, administrativo y normativo el que estará presidido por un Alcalde”. De allí que encontramos dos órganos, uno colegiado que es el Concejo Municipal y otro, unipersonal que es el Alcalde. El primero gobierna y el segundo administra.

El Alcalde, al ejercer las facultades que le han sido conferidas por la Constitución y la Ley, utiliza dos instrumentos jurídicos de carácter permanente: el Bando Municipal y el Acuerdo del Alcalde.

Dentro de estas facultades, está la aplicación de la Ordenanza Municipal sobre la Regulación del Control Urbano de la ciudad de León, en la cual el Alcalde hace recordar a la población la vigencia de la misma, como instrumento legal de aplicación del Plan Maestro Estructural del Municipio de León, que regulara el control del desarrollo urbano, el uso de suelo u ornato público.

## **5. Asunción de las vocaciones y de las características del territorio en la planificación privilegiando la utilización de recursos locales.**

El involucramiento de la población del área de acción del proyecto, es uno de los grandes factores a potencializar para el desarrollo del mismo, ya que históricamente en estos procesos de renovación urbana, la población no ha sido involucrada.

Este plan será de gran importancia para que los actores locales del sector valoren y opinen sobre las potencialidades existentes dentro del territorio, sobre la restauración y preservación de los bienes inmuebles, catalogados como Inmuebles Patrimonio Cultural de la Nación, y la creación de un corredor comercial el cual vendrá a potenciar el sector económico que actualmente esta funcionando, tal es el caso del sector del Mercado de La Terminal y el Santos Bárcenas-La Estación.

El proceso de rehabilitación urbana en áreas del Centro Histórico de la ciudad o bienes inmuebles catalogados y zonas netamente comerciales como el sector de la Terminal, no ha sido aplicado en su totalidad, por falta de experiencia técnica, falta de apoyo político y económico en la aplicación de los planes estratégicos y normativa del sector y así poder, primero frenar el deterioro físico de la imagen urbana y segundo, rescatar la identidad socio-cultural del sector.

Esta problemática podrá ser frenada con la aplicación del Plan Especial de Revitalización del Centro Histórico de la ciudad de León, en el cual se establecen normativas que regulan las intervenciones de los inmuebles y el desarrollo urbano de la zona, con el fin de elevar la calidad de habitabilidad.

## **6. Integración horizontal, multidisciplinario y Multisectorial y articulación de las herramientas**

La Dirección de Planificación y Desarrollo Local, actualmente Dirección de Desarrollo Urbano, desde la década de los años de 1990 a la actualidad ha desempeñado diversos roles y funciones que han sido definidos por la revalorización del papel de la municipalidad de León, el que ha sido determinado por la globalización, los cambios en el sistema productivo y sus impactos sobre el territorio, y las modalidades de gestión del sector público.

Siendo así la encargada de planificar, organizar, facilitar, normar y controlar el desarrollo local integral y sostenible del municipio para la implementación del Plan Estratégico de Desarrollo Municipal de León-PEDM, actuando en el marco de valores y principios de la municipalidad.

Por consiguiente esta Dirección será la encargada de planificar y gestionar el desarrollo del sector, realizando dicha actividad a través de una consulta urbana convocando de esta manera a los actores locales que intervendrán en la ejecución de este.

## **7. Evaluación, monitoreo y actualización permanentes.**

Los objetivos planteados para el desarrollo del proyecto nos dará las pautas para el proceso de formulación y ejecución del mismo, para esto se diseñará una metodología con enfoque participativo, a través de una Planificación estratégica, en la cual se capacita a la población, proporcionando las herramientas necesarias que les permita identificar escenarios para mejorar su calidad de vida, hábitat y la imagen urbana, desarrollándose así a través de un cronograma de trabajo establecido, consensuado y evaluándose constantemente los indicadores para ver la efectividad del proceso y la apropiación del mismo.

## **8. Desarrollo humano sostenible.**

En este principio se enmarca la sostenibilidad del proyecto en el cual se cumplen pilastras, las que a continuación se describen:

- Equidad: Genero.
- Económico: favoreciendo así a beneficiarios directos e indirectos. Territorio.
- Sostenibilidad: surge del aspecto participativo y conciencia de la población. Respeto al medio ambiente y circundante.
- Participación: talleres de participación estratégica.
- Productividad: campañas de concientización. Generación de empleos, proyección turística.
- Sostenible: creando el desarrollo armonizado del medio.

Todo esto se hará cumplir a través de Normas y Leyes garantizando así la sostenibilidad.