

INICIATIVA DE LEY DE VIVIENDA DIGNA

Propuesta consensuada entre: Instituto de la Vivienda Urbana y Rural, INVUR
Movimiento Comunal Nicaragüense, MCN
Federación de Organizaciones Sociales de
Vivienda y Asentamientos Humanos, "RED DE
VIVIENDA"

Período de construcción del consenso: 24 de Enero al 8 de Mayo de 2008.

Mayo de 2008

*El Presidente de la
República de Nicaragua*

Hace saber al pueblo nicaragüense que:
La Asamblea Nacional de la República de Nicaragua,

En uso de sus facultades, considerando:

I

Que la Constitución Política de la República de Nicaragua, en el Capítulo III, Artículo 64 establece que “Los nicaragüenses tienen derecho a una vivienda digna, cómoda y segura que garantice la privacidad familiar. El Estado promoverá la realización de este derecho.”

II

Que es obligación del Estado tomar la iniciativa y enfrentar de forma beligerante el elevado déficit habitacional de las familias nicaragüenses, mediante normas jurídicas que aseguren el acceso a tan fundamental derecho.

III

Que es compromiso del Estado de Nicaragua elevar la calidad de vida de la población carente de viviendas adecuadas, habitando en tugurios y/o de ingresos bajos, estableciendo un marco legal, que movilice los recursos, esfuerzos y talentos nacionales para cristalizar el derecho humano a una vivienda digna.

Ha dictado, por tanto, la siguiente:

LEY DE VIVIENDA DIGNA

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I

Único del objeto, ámbito, principio y definiciones

Artículo 1. La presente Ley se emite en correspondencia al ARTÍCULO 64 de la Constitución Política de la República de Nicaragua. Las disposiciones contempladas en ésta son de orden público e interés social y tiene por objeto

establecer y regular la política nacional, los programas, instrumentos y apoyos que serán la base del fomento de la vivienda digna y para el desarrollo integral del sector habitacional de Nicaragua.

Toda familia nicaragüense, sin distinción de etnia, sexo, edad o preferencias partidarias, religiosas o ideológicas, puede acceder a una vivienda digna. Es función y responsabilidad del Estado crear las condiciones que posibiliten el cumplimiento efectivo de ese derecho, dando especial prioridad a las familias vulnerables social y económicamente, para ello el Estado impulsará y organizará las actividades propias de la materia, por sí y con la participación de los sectores social y privado, de acuerdo con las disposiciones de esta Ley.

La Ley concede particular importancia a los sistemas que contribuyan a reducir el riesgo ambiental, aumentar el acceso a infraestructura social y de servicios básicos, y fortalecer la organización comunitaria para la autogestión en el marco de un desarrollo territorial ordenado.

Artículo 2. Las disposiciones de esta Ley deberán aplicarse bajo principios de equidad e inclusión social de manera que toda persona, sin importar su origen étnico o nacional, el género, la edad, las capacidades diferentes, la condición social o económica, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias o el estado civil pueda ejercer su derecho constitucional a la vivienda digna.

Las políticas y programas, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda a que se refiere esta Ley, se regirán bajo los principios de respeto a la legalidad, complementariedad y protección jurídica a la legítima tenencia, así como el contrarrestar la invasión de predios y el crecimiento irregular de las ciudades.

Las dependencias y entidades de la Administración Pública que lleven a cabo u otorguen financiamiento para programas o acciones de vivienda, quedan sujetas a las disposiciones de esta Ley y demás ordenamientos que resulten aplicables.

Los organismos encargados de financiar acciones de vivienda se regirán en los términos de las leyes que regulan su propia organización y funcionamiento y coordinarán sus lineamientos de política general y objetivos a lo que marca esta Ley y el Plan Nacional de Desarrollo.

Los principios rectores de esta Ley son los siguientes:

- a. Promover y fomentar el acceso de los y las nicaragüenses a una vivienda digna y adecuada, especialmente de aquéllos que disponen de menos recursos;
- b. Proteger los derechos de quienes acceden a una vivienda;
- c. Garantizar la seguridad, habitabilidad y calidad de las viviendas.
- d. Integrar la vivienda en el entorno, con especial atención a los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y el territorio;
- e. Acercar la gestión pública en materia de vivienda a los ciudadanos;
- f. Simplificar y racionalizar la actuación administrativa sobre vivienda; y

g. Garantizar la correcta utilización de la vivienda de interés social y el respeto a la legalidad y protección jurídica a la legítima tenencia.

Artículo 3. Las disposiciones de esta Ley garantizan el derecho a todas las personas dentro del territorio nacional a acceder a las políticas, planes, programas, proyectos y acciones que el Estado y el sector privado desarrollen en materia de vivienda y hábitat, dando prioridad a las familias en condiciones de vulnerabilidad y otros sujetos de atención especial definidos en esta Ley.

Artículo 4. Para efectos de esta Ley se entenderá:

- a. Autoconstrucción de vivienda: el proceso de construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios, en forma individual, familiar o colectiva;
- b. Estímulos: las medidas de carácter jurídico, administrativo, fiscal o financiero que establezca el Gobierno para promover y facilitar la participación de los sectores social y privado, en la ejecución de acciones, procesos o programas habitacionales;
- c. Mejoramiento de vivienda: la acción tendiente a consolidar o renovar las viviendas deterioradas física o funcionalmente, mediante actividades de ampliación, reparación, reforzamiento estructural o rehabilitación que propicien una vivienda digna, saludable y decorosa;
- d. Familia: conjunto de personas conformado de la siguiente forma:
 - i. Por los cónyuges, las uniones maritales de hecho y los hijos de ambos, menores de edad o mayores incapacitados;
 - ii. La constituida por la madre o el padre y sus hijos menores o mayores incapacitados que vivan con ella o el; y/o
 - iii. El grupo de personas que conviven bajo un mismo techo, unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero de lo civil
- e. Vivienda digna: espacio habitacional urbano o rural, que brinda techo, privacidad, accesibilidad, seguridad física y jurídica, que esté inserta en un medio ambiente sano y que favorezca la inserción de sus habitantes en fuentes de trabajo.
- f. Vivienda de interés social: aquella que se desarrolle para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de ingresos bajos, moderados y medios.
- g. Suelo: los terrenos física y legalmente susceptibles de ser destinados predominantemente al uso habitacional conforme a las disposiciones aplicables.
- h. Producción social de viviendas: Se entiende por producción social de viviendas aquella que fomenta formas autogestionarias con un alto protagonismo de los propios usuarios en la toma de decisiones, fomentando el ejercicio ciudadano, y que opera sin fines de lucro, reafirmando el valor de uso de la vivienda por sobre el valor de mercado.

Artículo 5. La vivienda digna deberá cumplir con lo dispuesto por Leyes,

Reglamentos y Normas relacionados con los sectores Construcción y Desarrollo Urbano, incluyendo: Leyes, Reglamentos y Normas de Construcción de Caminos y Puentes; Leyes, Reglamentos y Normas Urbanas; Ley Nacional de Urbanismo; Leyes, Reglamentos y Normas Arquitectónicas; Normas Mínimas de Dimensionamiento Habitacional, y las Normas Mínimas de Accesibilidad, Decreto 78-2002 de Normas, Pautas y Criterios para el Ordenamiento Territorial y sus reformas, como normas técnicas vigentes elaboradas por la entidad competente y las actualizaciones de la misma que se aprueben en el futuro sin perjuicio de lo que dispongan la presente Ley, las Reglamentaciones Regionales y Municipales correspondientes.

Artículo 6. La vivienda digna, objeto de la presente Ley es inembargable, no será enajenable en un plazo de 15 años. Ninguna familia podrá perder su vivienda a causa de deudas que pudiera haber contraído. Se exceptúan los compromisos que resulten del otorgamiento de créditos con garantía hipotecaria para la construcción de vivienda nueva o mejoramiento de vivienda. Esto es conforme a lo señalado en el artículo 71 de la Constitución Política.

El Estado proveerá la seguridad jurídica, la responsabilidad familiar, un adecuado enfoque de equidad de género, la conciencia ecológica y una cultura de prevención y mitigación de desastres y ante todo el uso de la vivienda como un derecho humano.

TITULO II

ORGANIZACIÓN INSTITUCIONAL DEL SECTOR VIVIENDA

CAPITULO I

DEL SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA

Artículo 7. Esta ley reconoce a la política de vivienda como una política de Estado, que debe persistir, con los ajustes que correspondan, más allá de la alternancia democrática de partidos y sectores en el gobierno. Para que ello sea posible, el Gobierno de la República establecerá un Sistema Nacional de Vivienda como instancia de la mayor participación posible de todos los sectores sociales y empresariales involucrados, de manera que la política sea la expresión de vastos consensos.

Artículo 8. Se establece el Sistema Nacional de Vivienda como al conjunto de entidades que interrelacionados entre sí, que en todos sus niveles, contribuirán a lograr los siguientes objetivos:

- a. Coordinar y concertar las acciones para cumplir los objetivos, prioridades y estrategias de la política nacional de vivienda;
- b. Dar integralidad y coherencia a las acciones, instrumentos, procesos y apoyos orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda, particularmente de la población en situación de pobreza;

- c. Promover y garantizar la participación articulada de todos los factores productivos cuyas actividades incidan en el desarrollo de la vivienda;
- d. Fortalecer la coordinación entre el gobierno nacional, regional y municipal, así como inducir acciones de concertación con los sectores social y privado; y
- e. Promover la coordinación interinstitucional entre las diferentes instancias relacionadas con la vivienda.

Artículo 9. Forman parte del Sistema Nacional de Vivienda las siguientes entidades, de conformidad a lo establecido en esta Ley o en las leyes especiales que se dicten al efecto:

El Consejo Nacional de la Vivienda

El Instituto de la Vivienda Urbana y Rural

El Fondo Nacional de la Vivienda

Representantes de los Gobiernos Municipales y Regionales

Representantes de las Organizaciones de Pro vivienda

El Reglamento de esta Ley determinará la forma de representación en el Sistema Nacional de Vivienda.

CAPITULO II DEL CONSEJO NACIONAL DE VIVIENDA

Artículo 10. Se eleva a rango de Ley la conformación del Consejo Nacional de Vivienda establecido en el Decreto No. 60-2006, el cual tendrá iniciativa para opinar en cualquier asunto que tenga que ver con la política de vivienda, sin perjuicio de hacerlo sobre aquellos en que sea consultado específicamente por el INVUR. En cualquier caso, su opinión será preceptiva en la formulación de los Planes Quinquenales de Vivienda, así como en sus ajustes anuales y en el envío a la Asamblea Nacional de cualquier proyecto de ley que tenga que ver con la vivienda.

CAPITULO III DEL INSTITUTO DE LA VIVIENDA URBANA Y RURAL

Artículo 11. El Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR) será la autoridad en materia de vivienda y suelo de uso habitacional tanto urbano como rural por lo que se refiere a la planeación y a la fijación de normas técnicas de jurisdicción nacional, con la participación que le corresponda a los Gobiernos de las Regiones Autónomas del Caribe Nicaragüense y a los Gobiernos Municipales y a otras dependencias públicas del Gobierno Central en los términos de la Ley número 28

“Estatuto de la Autonomía de las Regiones de la Costa Atlántica de Nicaragua”, Ley número 40 “Ley de Municipios” y sus reformas y Ley número 290 “Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del Poder Ejecutivo” respectivamente.

Artículo 12. Con la finalidad de conducir la política de vivienda del país y el desarrollo ordenado y planificado del territorio nicaragüense, se amplían las funciones otorgadas en Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural, INVUR (Ley No. 428). El mismo será responsable de:

- a. La formulación de las estrategias y políticas en la materia;
- b. La elaboración, proposición, ejecución, monitoreo, evaluación y ajuste de Planes Quinquenales de Vivienda;
- c. La adopción de las medidas de estímulo, planificación y complementación necesarias para garantizar que se disponga de los insumos y mano de obra calificada para llevar adelante dichos planes;
- d. Facilitar la coordinación interinstitucional con las entidades de servicios de agua, energía, drenaje, telefonía, salud, educación y estudios territoriales.
- e. La coordinación con las Alcaldías para la elaboración de planes municipales y fondos locales de vivienda, así como para la ejecución de todos los planes habitacionales que tengan que ver con las mismas;
- f. Facilitar condiciones para el fomento de tecnologías apropiadas para vivienda y hábitat en Nicaragua, articulándose con el sistema de capacitación nacional y difundiendo técnicas, manuales y cartillas de construcción;
- g. El otorgamiento de tierras en las condiciones establecidas en el Título III, Capítulo III de esta Ley;
- h. La coordinación con instituciones especializadas o vinculadas en la realización de operaciones de regularización física, social y legal de los asentamientos informales, urbanos y rurales, y los realojamientos de familias cuando ello sea necesario;
- i. La elaboración y aplicación de las reglamentaciones que considere conveniente para el mejor cumplimiento de sus fines;
- j. El control del cumplimiento de las disposiciones contenidas en esta Ley y la coordinación con otras disposiciones que atañen a la vivienda;
- k. La evaluación de los diseños arquitectónicos y urbanísticos, de los materiales, procedimientos constructivos y sistemas de producción empleados en las diferentes modalidades de producción de vivienda.
- l. La obtención, procesamiento y difusión a los demás poderes del Estado y a la opinión pública de información sobre el estado de la vivienda en Nicaragua.
- m. La Promoción de planes participativos, organización de grupos autogestionarios, y la facilitación de la información pertinente para el buen desempeño de la fiscalización y la contraloría social.

Artículo 13. Con la finalidad de ejercer las funciones de organismo administrador de los SUBSIDIOS a facilitarse con recursos del Fondo Nacional de Vivienda, que se crea en el Título II, Capítulo IV de esta Ley, se amplían las funciones otorgadas al Fondo Social de Vivienda (FOSOV) por la Ley Orgánica del INVUR y su propia Ley de Funcionamiento, Normativa y Procedimientos. En tal sentido, le compete:

- a. Administrar los recursos del Fondo Nacional de Vivienda, por cuenta y orden del INVUR, cuyo patrimonio integra dicho Fondo. La referida administración comprende el otorgamiento de subsidios directos a postulantes de proyectos de vivienda de interés social de forma individual o grupal o bien a la tasa de interés de préstamos hipotecarios; y
- b. Colaborar con el INVUR en la promoción y asistencia de entidades y grupos que fomenten el ahorro para la obtención de la vivienda en forma colectiva o individual.

Artículo 14. El Instituto de la Vivienda Urbana y Rural ejercerá la rectoría del Sistema Nacional de Vivienda.

CAPITULO IV DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA

Artículo 15. Créase el Fondo Nacional de Vivienda identificado para los fines de esta Ley como FONAVI, para la ejecución de actividades y proyectos de ordenamiento, fomento, promoción, investigación, seguimiento, vigilancia y control del sector habitacional en Nicaragua. Para ello los recursos del Fondo se destinarán en general para:

- a. Otorgar préstamos a organismos públicos, organizaciones sociales sin fines de lucro, cooperativas de viviendas o empresas privadas que construyan viviendas para venderlas u otorgarlas a los destinatarios, en cuyo caso dichas viviendas deberán ajustarse a las normas que fije el INVUR o el resto de entidades del Sistema Nacional de Vivienda, en particular con relación a los precios de venta.
- b. Realizar inversiones para el cumplimiento lo anterior, en particular financiar la adquisición de tierras para construir nuevas viviendas, para el desarrollo de nuevos proyectos habitacionales, financiar obras de infraestructura en coordinación con las municipalidades y legalizar la tenencia en asentamientos existentes;
- c. Asignar recursos a FOSOVI para la concesión de subsidios, conforme a lo estipulado en sus normativas;
- d. Financiar estudios, asistencia técnica y gastos de preinversión a personas jurídicas;
- e. Redescotar las inversiones en vivienda de interés social que promuevan organismos sociales, privados y públicos, siempre que se encuadren dentro de las normas y lineamientos definidos por el INVUR, en particular en cuanto a garantías, montos, plazos, ajustes, tasas de interés y sujetos de los créditos.

Los préstamos y subsidios que se concedan para la construcción de viviendas cubrirán todos los costos necesarios para ello, incluidos los de la construcción o extensión de las infraestructuras necesarias.

Artículo 16. El Fondo Nacional de Vivienda será administrado por un comité regulador que estará integrado por:

- El Presidente Ejecutivo del INVUR;
- El Ministro de Hacienda y Crédito Público (MHCP);
- El Ministro de Fomento, Industria y Comercio (MIFIC);
- El Presidente Ejecutivo de Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal (INIFOM);
- El Director Ejecutivo del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INITER)

Representantes de las organizaciones de pobladores.

El funcionamiento y manejo operativo del FONAVI será establecido en el Reglamento de esta Ley.

Artículo 17. Los ingresos del FONAVI provendrán de las siguientes fuentes:

- a. La partida de los ingresos fiscales que la ley establezca con ese destino expreso, por vía de los presupuestos anuales;
- b. La proporción autorizada presupuestalmente del producto de la colocación de títulos y bonos públicos de largo plazo que emita el Fondo Nacional de Vivienda con la garantía hipotecaria de los préstamos concedidos con cargo al Fondo por el INVUR;
- c. El producto de la eventual titularización que se realice con autorización de la Asamblea Nacional, de los créditos de que el Fondo sea acreedor;
- d. Las contrapartidas de ahorro que se efectúen en las entidades financieras habilitadas por la Reglamentación, con la finalidad de cumplir los requisitos necesarios para obtener préstamos del Fondo quienes, a su vez, estarán habilitadas para recibir a este efecto, remesas de trabajadores nicaragüenses residentes en el exterior;
- e. El producto de las devoluciones por amortizaciones e intereses de los préstamos efectuados con recursos del Fondo, así como el de las multas y/o moras que se apliquen, de acuerdo a las reglamentaciones correspondientes, por el incumplimiento de dichos compromisos;
- f. Los reintegros de subsidios otorgados con recursos del Fondo, en los casos que corresponda;
- g. El producto de la venta de tierras que formen parte del patrimonio del INVUR;
- h. El porcentaje de las utilidades de las instituciones públicas que se destine por Ley al Fondo;
- i. Los préstamos internacionales que contraiga el gobierno de la República con destino a la construcción, complementación, mejoramiento y mantenimiento de viviendas;
- j. Los aportes y donaciones que reciba el Estado y que la ley autorice a utilizar con ese destino;
- k. El producto de las multas que se impongan por diferentes conceptos y que se

- establezca por ley destinar al Fondo;
- l. El producto de la prestación de servicios diversos que pueda realizar el INVUR, una vez cubiertos los costos de los mismos;
 - m. Una proporción de los ingresos recibidos por condonación de deuda externa, adjudicación externa de explotación de recursos naturales y/o programas internacionales de alivio a la pobreza;
 - n. Un porcentaje del 2% del impuesto vigente dirigido para capacitación profesional, la que se destinará exclusivamente a la formación de personal que trabaja en la construcción de viviendas y servicios conexos ;
 - o. El 0.2% de los ingresos por la producción de cemento;
 - p. El 100% de los ingresos obtenidos por el arriendo de la Empresa Estatal de Cemento CANAL; y
 - q. Otros recursos que se establezcan en los Presupuestos Generales de la República o en los de Vivienda.
 - r. Las donaciones, herencias o legados que se hagan de cualquier persona natural o jurídica, pública o privada, nacional o extranjera.

Los recursos del Fondo Nacional de Vivienda solamente podrán emplearse para los fines dispuestos por esta Ley, siendo nulo todo acto administrativo que contravenga esta disposición.

Artículo 18. Sin perjuicio de la Ley de la materia, créanse los siguientes impuestos, cuyo producto también integrará el FONAVI :

- a. Impuesto a los terrenos baldíos: se pagará anualmente y su monto será equivalente al de la Tasa Municipal correspondiente, en el primer año, incrementándose cada año un veinte por ciento;
- b. Impuesto a las casas y edificios desocupados: se pagará también anualmente y su monto será equivalente al del Impuesto a los Bienes Inmuebles, incrementándose cada año un veinte por ciento. Estarán exoneradas del pago de este impuesto las casas y edificios que estén en proceso de mejoramiento u ofrecidas en arrendamiento o venta, por un lapso de un año a partir del momento en que quedaran desocupadas. A efectos de obtener esta exoneración el propietario deberá declarar dicha situación en la forma que determinará la reglamentación. En ausencia de dicha declaración se presumirá que la finca es sujeto de aplicación del tributo;

El producto de estos impuestos **serán recolectados por los gobiernos** municipales con la finalidad de fortalecimiento institucional, elaboración de planes de desarrollo territorial, adquisición de tierras, realización de obras de infraestructura, contrapartidas municipales en convenios para la realización de programas habitacionales y toda otra función compatible con los destinos del Fondo Nacional de Vivienda. La asignación a los Municipios será proporcional a su recaudación.

Artículo 19. La totalidad de los ingresos del Fondo Nacional de Vivienda, se distribuirán de la siguiente forma:

- a. El 60% para el Fondo Social de Vivienda;
- b. El 15% para el Banco de Materiales;
- c. El 10% para el Fondo de Crédito para Vivienda;
- d. El 5% para el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural;
- e. El 10% para compra de tierras que se destinaran a la conformación del Banco de Tierras que se crea en esta Ley, Título II, capítulo VII.

CAPITULO V DEL FONDO DE CREDITO PARA LA VIVIENDA SOCIAL

Artículo 20. Créase el Fondo de Crédito para la Vivienda Social, que en lo sucesivo se denominará (FOCREVIS) como un órgano desconcentrado del INVUR, que como tal, forma parte de su organización interna, contará con autonomía administrativa su función es otorgar en condiciones de largo plazo crédito para construcción, adquisición o mejoramiento de viviendas de interés social a familias de bajos, moderados y medios ingresos, sean asalariados o microempresarios independientes.

Artículo 21. FOCREVIS es el instrumento que el Estado utilizará de manera directa para llegar a las personas con crédito para vivienda y promover una Política Social de Estado en áreas geográficas de interés nacional, las cuales las instituciones financieras privadas por diversas razones no tienen ningún interés en atender.

Para la consecución de sus fines FOCREVIS podrá realizar los siguientes actos u operaciones:

- a. Otorgar crédito directamente a los usuarios finales del mismo.
- b. Realizar operaciones de crédito como organismo de segundo piso a través de instituciones de microfinanzas o instituciones reguladas por la Superintendencia de Bancos u Otras Instituciones Financieras, utilizando como instrumentos línea de crédito, fideicomiso, contrato de custodia y administración de fondos.
- c. Emitir bonos y obligaciones con respaldo de su cartera de créditos o de los valores que posea.
- d. Ejecutar programas de asistencia técnica vinculados al objeto de su creación.

Artículo 22. FOCREVIS será administrado por un Consejo Directivo con sus respectivos suplentes y un Secretario, todos nombrados por la Junta Directiva del INVUR. El funcionamiento y manejo operativo del FOCREVIS será establecido en el Reglamento de esta Ley.

Artículo 23. El FOCREVIS cuenta con patrimonio propio y el mismo estará constituido por diversas fuentes de financiamiento:

- a. Los recursos que le asigne el FONAVI
- b. Los ingresos que se obtengan por la colocación y rendimiento de sus recursos.
- c. Comisiones por custodia y administración de fondos que contrate con terceros.

En ningún caso FOCREVIS podrá captar depósitos del público, sean estos a la vista, a plazo, de ahorro o en cuenta corriente.

CAPITULO VI DEL BANCO DE MATERIALES DE CONSTRUCCION

Artículo 24. Créase el Banco de Materiales de Construcción, que en lo sucesivo se denominará (BAMAC) como un órgano desconcentrado del INVUR, con la función financiar en la modalidad de crédito de forma directa, progresiva y supervisada la adquisición de materiales básicos de construcción a programas públicos o privados que tengan como objeto a la solución de los problemas de vivienda de familias vulnerable.

Artículo 25. Para la consecución de sus fines BAMAC podrá realizar los siguientes actos u operaciones:

- a. Financiar en la modalidad de crédito la entrega directa de materiales de construcción.
- b. Articular a las empresas proveedoras de materiales de construcción, con los productores de vivienda, gobiernos municipales, organizaciones pro-vivienda, y familias.
- c. Brindar asistencia técnica a los usuarios de crédito en el proceso de autoconstrucción de viviendas.

Artículo 26. BAMAC será administrado por un Consejo Directivo con sus

respectivos suplentes y un Secretario, todos nombrados por la Junta Directiva del INVUR a propuesta del Presidente Ejecutivo del INVUR. Los requisitos para formar parte del BAMAC, así como las causales de destitución serán objeto de reglamentación de la presente Ley.

Artículo 27. El BAMAC cuenta con patrimonio propio y el mismo estará constituido por diversas fuentes de financiamiento:

- a. Los recursos que le asigne el FONAVI
- b. Los ingresos que se obtengan por la colocación y rendimiento de sus recursos.
- c. Comisiones por intermediación de las ventas de materiales.

En ningún caso BAMAC podrá captar depósitos del público, sean estos a la vista, a plazo, de ahorro o en cuenta corriente.

Artículo 28. El INVUR y los Gobiernos Regionales y Municipales, estimularán la organización de los interesados en la producción y distribución de materiales de construcción, y procurarán concertar con los productores y comerciantes establecidos, acciones de abaratamiento y de abasto social de los mismos.

CAPITULO VII DEL BANCO DE TIERRAS

Artículo 29. Créase el Banco Nacional de Tierras para Vivienda del Estado de Nicaragua que en esta Ley se identificará como “El Banco de Tierras” y que integrará el patrimonio del INVUR.

Artículo 30. El INVUR dispondrá del Banco de Tierras, otorgándose a las alcaldías la estructuración y administración dentro de su municipio para que, de conformidad con los reglamentos que emita la autoridad en materia de vivienda, se ejecuten los planes quinquenales de vivienda a nivel nacional y municipal. Serán parte del Banco de Tierras:

- a. Los terrenos que pertenezcan al INVUR;
- b. Los que el INVUR adquiriera expresamente a ese efecto por compra, canje o declaración de utilidad pública; los terrenos propiedad del Estado o de los municipios que, no estando afectados a otros usos prioritarios, se disponga integrar mediante las compensaciones que se acuerden;

- c. Los terrenos propiedad del Estado o de los municipios que, habiendo sido cedido su uso a particulares personas físicas o jurídicas, se resuelva desafectar de esa cesión;
- d. Aquellos cuya propiedad prescriba el Estado de acuerdo a la legislación vigente;
- e. Los que se obtengan como resultado de ejecuciones judiciales o de otro tipo promovidas por el Estado o daciones en pago de deudas;
- f. Los que se adquieran mediante contratos con lotificadores, de acuerdo a lo que establece el Art. 48 de esta Ley;
- g. Los terrenos que sean donados o legados al Estado con esta finalidad.

Artículo 31. El INVUR llevará al día un inventario de las tierras que integren su patrimonio, así como de las demás tierras pertenecientes al Estado, las municipalidades, las instituciones descentralizadas y comunidades indígenas. A tales efectos, todos los organismos públicos estarán obligados a suministrarle la información correspondiente. En cuanto al suelo propiedad de las comunidades indígenas del país, se seguirá y respetará en todo momento, las tradiciones y normativas particulares que rigen la tenencia de la tierra de estas comunidades.

CAPÍTULO VIII

DE LOS GOBIERNOS REGIONALES Y MUNICIPALES Y SUS COMPETENCIAS

Artículo 32. Las competencias regionales y municipales referidas a la vivienda social se precisan en función del marco jurídico que se crea con esta Ley, además de la Ley número 28 “Estatuto de la Autonomía de las Regiones de la Costa Atlántica de Nicaragua”, Ley número 40 “Ley de Municipios” y sus reformas y Ley número 290 “Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del Poder Ejecutivo”, Ley de Participación Ciudadana, Ley de Ordenamiento Territorial y Ley de Urbanismo, entre otras.

Artículo 33. Las competencias en materia de vivienda tanto regional como municipal se definen en función de las siguientes actividades:

- a. Planificar y promover el desarrollo humano sostenible en el ámbito urbano y rural;
- b. Aprobar, regular, fiscalizar y coordinar la ejecución de los planes de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y asentamientos humanos de la región o del municipio, en concordancia con los planes y normas nacionales;
- c. Promover la participación del sector privado, de las asociaciones, fundaciones, organizaciones de base y otras entidades, en la prestación de servicios, ejecución de obras públicas, planes de desarrollo regional o municipal y actividades de desarrollo habitacional.

Artículo 34. Es responsabilidad directa de los gobiernos regionales y municipales en lo que le corresponde lo siguiente:

- a. Elaborar de forma participativa la Política y el Plan de Vivienda Regional y Municipal;
- b. Destinar en la medida de las posibilidades los recursos para la creación del Fondo Regional o Municipal de Vivienda;
- c. Crear, en coordinación con los demás organismos competentes, “ventanillas únicas de la construcción” para orientar, informar y controlar sobre las normativas, procedimientos y mecanismos para la inversión en vivienda.
- d. Fomentar y participar en la generación de condiciones técnicas y financieras sostenibles destinadas a la construcción de vivienda en el marco de los planes quinquenales a nivel nacional, departamental, regional y municipal.
- e. Aplicar la normativa establecida en la Ley 309, Ley de Regulación, Ordenamiento y Titulación de Asentamientos Humanos Espontáneos.
- f. Administrar los inmuebles del Banco de Tierras correspondientes a la respectiva región o municipio, de conformidad con las disposiciones técnicas del INVUR.
- g. Destinar recursos para constituir el “Banco de Tierras”, para habilitar terrenos urbanizables consignados a proyectos de vivienda para sectores de ingresos bajos y moderados; dichas inversiones deberán ser reembolsables en el tiempo.
- h. Establecer coordinación expedita con la OOT – OTU para el finiquito de los procesos de legalización pendiente al amparo de la Ley 278.

TITULO III

SOBRE LOS INSTRUMENTOS PARA GARANTIZAR ACCESO A LA VIVIENDA DIGNA

CAPITULO I

DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA

Artículo 35. Para el fomento al disfrute de los derechos a una vivienda digna y al suelo de uso habitacional urbano y rural, el INVUR elaborará un programa nacional quinquenal concertado con los sectores sociales y privados y los propios beneficiarios, enmarcado dentro de los planes nacionales de desarrollo del gobierno, al que se ajustarán las dependencias y entidades estatales, los Gobiernos Regionales de las Regiones Autónomas del Caribe Nicaragüense y los Gobiernos Municipales.

Artículo 36. El INVUR no podrá realizar programas de vivienda de interés social y de suelo de uso habitacional urbano y rural para funcionarios público de alta jerarquía tanto estatal, regional o municipal. Esta limitante se hace extensiva a los demás poderes del Estado.

Artículo 37. A fin de determinar de una forma clara del tipo de beneficiarios se establece la siguiente categoría de nivel de ingresos, conforme lo establecido en la Ley No. 625 “Ley del Salario Mínimo”:

- a. Ingresos bajos: Hasta el equivalente a dos salarios mínimos mensuales.
- b. Ingresos moderados: Más de dos, hasta cinco salarios mínimos mensuales.
- c. Ingresos medios: Más de cinco, hasta diez salarios mínimos mensuales.
- d. Ingresos altos: Más de diez salarios mínimos mensuales

Artículo 38. El Instituto de la Vivienda Urbana y Rural, los Gobiernos Regionales del Caribe Nicaragüense y los Gobiernos Municipales, llevarán un padrón de beneficiarios de los programas de vivienda de interés social y de suelo de uso habitacional urbano y rural nacional, regional y municipal a efecto de evitar que una misma persona adquiera más de una habitación o lote de los que se rijan por esta Ley. Con ese mismo fin, dicho padrón incluirá los datos de los solicitantes de cualquier tipo de las acciones para el fomento del acceso a la vivienda y al suelo de uso habitacional.

Artículo 39. En la definición de los programas de vivienda de interés social y de suelo de uso habitacional urbano y rural en igualdad de condiciones de necesidad, se dará preferencia a las solicitudes que provengan de jefes de familia con más bajos ingresos y madres o padres solteros con esas mismas características, así como a los que tengan un mayor número de dependientes económicos y hayan hecho un mayor esfuerzo de ahorro.

Artículo 40. El Sistema Nacional para la Prevención, Mitigación, y Atención de Desastres con la intervención del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural -sin perjuicio de las funciones asignadas en el marco de la Ley número 337 “Ley Creadora del Sistema Nacional para la Prevención, Mitigación, y Atención de Desastres” y reglamentos relacionados- cuidará que en los programas de protección civil en caso de desastres, consideren con oportunidad y suficiencia acciones de vivienda.

CAPITULO II

DEL SUELO PARA VIVIENDA URBANA Y RURAL

Artículo 41. El fomento al acceso a suelo de uso habitacional urbano y rural, sin perjuicio de lo que previenen las leyes que regulan el fomento a desarrollos de interés turístico, se sujetarán a lo siguiente:

- a. Se dirigirá a personas cuyo ingreso no exceda de cinco veces el salario mínimo general de la zona de que se trate;
- b. La superficie de los lotes no podrá exceder de 300 metros cuadrados;
- c. El precio máximo de venta de los lotes no será mayor a los que se establezcan conforme a lo dispuesto por el Artículo 37 de esta Ley;
- d. Se deberán obtener las autorizaciones nacionales, regionales y municipales que estipulen las Leyes.

Artículo 42. Los terrenos a emplearse en programas de construcción de vivienda deberán reunir las características siguientes:

- a. Que no se encuentren en zonas de riesgo poblacional o posean condiciones ambientales inadecuadas;
- b. Que correspondan a zonas residenciales de acuerdo a los planes de Desarrollo Territorial vigentes;
- c. Que respeten las reservas ambientales protegidas, terrenos de las comunidades indígenas, zonas costeras, áreas comunales y sitios arqueológicos.
- d. Que tengan posibilidades de acceso a servicios tales como el agua potable, energía eléctrica, evacuación de aguas residuales y residuos sólidos, posibilidad de drenaje de aguas lluvias y acceso en todo tiempo. En zonas rurales podrá admitirse la no observancia de alguno de los estándares indicados en el literal c) siempre que existan perspectivas razonables de su cumplimiento futuro.

Artículo 43. Los terrenos integrantes del Banco de Tierras podrán otorgarse a los agentes productores de vivienda referidos en el Capítulo Título III, Capítulo IV de esta Ley en calidad de:

- a. Propiedad, en programas financiados con garantías hipotecarias;
- b. Derecho de uso y goce, gratuito y sin límite de tiempo, en el caso de viviendas totalmente subsidiadas. El derecho de uso se transmitirá por vía hereditaria pero no podrá ser cedido a terceros.
- c. Alquiler con o sin opción de compra de acuerdo a la reglamentación que se establezca, con el propósito de bajar las cuotas del financiamiento. Las adjudicaciones de cualquier tipo realizadas serán exclusivamente para la

construcción de la vivienda única y permanente del destinatario final.

Los mecanismos para el otorgamiento de los terrenos integrantes del Banco de Tierras se establecerán en el Reglamento de la presente Ley.

Todas las adjudicaciones se formalizarán mediante la firma de un convenio entre el INVUR y el adjudicatario, el que será registrado, a los efectos correspondientes, en los Registros Públicos de la Propiedad del país. El Instituto de Vivienda Urbana y Rural y las dependencias correspondientes, tanto regionales como municipales, cuidarán que en toda lotificación popular o proyecto de regularización de la tenencia de la tierra se hagan las provisiones de tierra para equipamiento social e infraestructura de servicios públicos.

Las sanciones aplicables a quienes, mediante engaño, violentaren las condiciones de adjudicación, serán tramitadas de conformidad a lo establecido en el Código Penal de la República de Nicaragua.

Artículo 44. El INVUR apoyará los programas de regularización, física, social y de asentamientos informales, en las situaciones en que se satisfagan las condiciones establecidas en la “**Ley de Regulación, Ordenamiento y Titulación de Asentamientos Humanos Espontáneos**”, Ley No. 309 y la “**Ley sobre Propiedad Reformada Urbana y Rural**”, Ley No. 278 y programas de legalización que se desarrollen.

Artículo 45. El INVUR, los gobiernos regionales y las municipalidades establecerán las medidas de facilitación y estímulo con el propósito de optimizar la inversión en la producción de suelo urbanizado, como la modificación de las normativas de edificación, y la imposición de multas a la edificación inadecuada.

Artículo 46. A los efectos de facilitar la incorporación de tierras urbanizables se podrá realizar contratos con lotificadores o Empresas Privadas, bajo dos modalidades:

- a. Financiamiento Estatal de las obras de urbanización necesarias para proceder a la subdivisión de terrenos propiedad de lotificadores privados, obteniendo el Banco de Tierras a cambio tierras urbanizadas;
- b. Financiamiento Privado de las obras de urbanización necesarias para proceder a la subdivisión de terrenos propiedad del Banco de Tierras, cediendo ésta a cambio tierras urbanizadas; Para realizar estos contratos el INVUR deberá llevar a cabo el correspondiente proceso de licitación.

Artículo 47. El INVUR fiscalizará asimismo la comercialización de lotes por propietarios privados, verificando el cumplimiento de los requisitos legales establecidos. En caso de comprobar el no cumplimiento de los mismos, el INVUR podrá multar al propietario infractor en una cantidad que podrá llegar a igualar el valor del terreno.

CAPÍTULO III

VENTANILLA ÚNICA DE PRODUCCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

Artículo 48. El INVUR apoyará a las Alcaldías de Cabeceras Departamentales con más de 20,000 habitantes, a efectos de establecer la ventanilla única para permisos de proyectos de producción y construcción de viviendas, urbanizaciones y lotificaciones.

Artículo 49. Las ventanillas únicas tienen por objeto realizar procesos auténticos de transformación territorial en forma eficiente e integrada a efectos de viabilizar a nivel nacional un desarrollo urbano y rural ordenado, así como propiciar que los diferentes usos del territorio se adecuen al interés de la sociedad y la sostenibilidad de los recursos y la legalidad jurídica, mejorando el nivel de vida de la población, mediante la autorización e impulso de asentamientos de mayor calidad.

Artículo 50. La ventanilla única la conformarán: la oficina especializada de la Alcaldía Municipal, que será la responsable de la coordinación, delegados departamentales de los entes autónomos que regulan los servicios de agua, energía eléctrica, telecomunicaciones y transporte; delegado de Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, delegado del Ministerio de Salud, y delegado del INVUR*.

Artículo 51. Los servicios que brindarán estas ventanillas únicas serán, entre otros:

- a. Brindar asesoría sobre trámites a realizar para construcción y producción de vivienda;
- b. Divulgar las normativas a aplicar en proyectos de urbanización y vivienda;
- c. Articular las disposiciones del marco jurídico que afecta al territorio;
- d. Constancia de uso de suelos;
- e. Certificación de planos;
- f. Constancia de urbanización y viabilidad;
- g. Permisos de construcción de viviendas.

CAPITULO IV

DE LOS AGENTES PRODUCTORES DE VIVIENDA

Artículo 52. Se consideran agentes productores de viviendas los que con la finalidad de producir vivienda, asuman la responsabilidad del desarrollo de todas las fases y actividades que demanda el proceso productivo. Los productores de viviendas se constituyen en el agente económico clave para el desarrollo del sector habitacional.

Dentro de la categoría de productores de viviendas se encuentran:

- a. Los usuarios que actúen en forma individual.
- b. Los usuarios que actúen mediante organizaciones comunitarias establecidas, o constituidas expresamente para ello, o en forma de cooperativas de viviendas.
- c. Las organizaciones sociales no gubernamentales, gremiales, sectoriales y de iglesias.
- d. Los desarrolladores inmobiliarios del sector privado.
- e. Las alcaldías municipales o gobiernos regionales que conformen una unidad especializada para esos fines.

El INVUR otorgará la calificación de Entidad Auxiliar a toda organización, institución o empresa social, privada o pública que demuestre capacidad instalada para ejercer la función de productor de vivienda con capacidad para desarrollar proyectos habitacionales a escala. El reglamento deberá establecer los requisitos y procedimientos.

Artículo 53. Todo productor de vivienda que desarrolle proyectos habitacionales a escala, que produzcan vivienda ya sea con fines sociales o para ser comercializadas en el mercado, deberá responsabilizarse por desarrollar en forma eficiente las siguientes fases:

- a. Gestión de suelo;
- b. formulación del proyecto habitacional;
- c. Gestión del financiamiento;
- d. Estudios y diseños;
- e. Gestión de avales y permisos institucionales;
- f. Construcción de la obras de urbanización y de viviendas propiamente dichas;
- g. Legalización de la propiedad;
- h. Administración de los recursos productivos para el uso eficiente de los recursos y control de calidad de los procesos y el producto;

i. Otras conexas.

Artículo 54. El productor de vivienda podrá desarrollar directamente los servicios técnicos requeridos, o bien, convenir o contratar los servicios completos o la asesoría técnica, con empresas, organizaciones e instituciones privadas, sociales o públicas, que por su especialización tengan competencia para ello.

Artículo 55. El productor de vivienda deberá salvaguardar los intereses de los usuarios, estableciendo los mecanismos e instrumentos que permitan eliminar cualquier conflicto de interés, que se pudiera presentar en su ejecución.

Artículo 56. El INVUR fomentará la participación responsable de empresas pequeñas, medianas y grandes de construcción según el tipo y monto de las obras físicas, estimulando la sana competencia en busca de lograr elevar los niveles de productividad en esta rama de la industria de la construcción. Además promoverá la participación de unidades de asistencia técnica en construcción y administración de obra, para los auto constructores que en forma organizada se involucren en la producción de vivienda, mediante formas sociales, solidarias y auto gestionada.

Artículo 57. A los efectos del cumplimiento de sus fines, el INVUR llevará adelante, en concordancia con los planes municipales y a través de los organismos públicos, personas físicas o jurídicas, cooperativas de viviendas y organizaciones sociales de promoción sin fines de lucro, con quienes conviene y que actuarán bajo su supervisión, los siguientes programas de acción, tanto en el medio urbano como en el rural nucleado y disperso:

- a. Adquisición por compra, canje o declaración de utilidad pública; urbanización; subdivisión, y adjudicación de tierras con fines residenciales;
- b. Dotación de infraestructura de servicios físicos, tanto en terrenos sin edificar como edificados;
- c. Construcción de viviendas completas en conjuntos habitacionales;
- d. Construcción de viviendas completas aisladas;
- e. Construcción de viviendas de desarrollo progresivo;
- f. Construcción de viviendas para situaciones de emergencia;
- g. Lotes con servicios;
- h. Adquisición de viviendas;
- i. Reforma, mejoramiento y complementación de viviendas existentes;
- j. Mantenimiento de viviendas existentes;
- k. Construcción de viviendas para personas que trabajan en el exterior;
- l. Programas de regularización física, social y legal de asentamientos informales

- urbanos y rurales;
- m. Obras de protección y eventualmente realojamiento de población que habite en áreas vulnerables;
 - n. Construcción y equipamiento de locales comunitarios y áreas de esparcimiento;
 - o. Compra, producción y adjudicación de materiales (Banco de Materiales);
 - p. Remuneración de asesoramiento técnico y programas de capacitación, y
 - q. Todo otro programa que sea necesario implementar para la consecución de sus objetivos.

Artículo 58. Conforme a lo establecido en el Decreto No. 76-200, Sistema de Evaluación Ambiental, el INVUR procurará las siguientes acciones:

- a. Fiscalizará que los programas de vivienda no afecten valores ambientales, lo que se tratará que sea tenido en cuenta por los Gobiernos Regionales y Municipales;
- b. Fomentará el empleo, en la construcción, de materiales naturales y renovables;
- c. Definirá, en coordinación con las municipalidades, áreas protegidas, las que no podrán ser afectadas directa ni indirectamente por la construcción de viviendas;
- d. Podrá realizar convenios con los Gobiernos Regionales o Municipales, las facultades de ingeniería y arquitectura de las distintas universidades del país, y entidades no gubernamentales dedicadas a la protección del ambiente, para efectuar estudios de impacto ambiental cuando lo considere necesario, con relación a programas de construcción de viviendas.

CAPÍTULO V

DE LA CREACIÓN DEL RÉGIMEN ESPECIAL RÉGIMEN ESPECIAL DE DESCUENTO AUTOMÁTICO DE PLANILLA

Artículo 59. Créase un Régimen Especial de Descuento Automático de Planilla de Cuotas de Pago por Préstamos otorgados por las instituciones financieras del país para la adquisición, construcción, reparación o mejoras de vivienda de habitación. El presente Régimen Especial se aplicará en los centros de trabajo del país por parte del Empleador o los Empleadores.

Artículo 60. El Régimen tendrá carácter voluntario tanto para empleados del sector público como privado, debiendo manifestarse expresamente su acogida al mismo.

Artículo 61. El monto del descuento a aplicar será del total de salario que surja una vez hechas las deducciones de Seguridad Social y del Impuesto sobre la Renta que correspondan.

Artículo 62. El descuento de planilla del importe de la cuota a abonar a la institución financiera o a la entidad auxiliar, deberá depositarlo el Empleador en un plazo de cinco (5) días luego de realizado el descuento.

Artículo 63. Las condiciones para acceder al Régimen Especial de Descuento Automático de Planillas son:

- a. El préstamo obtenido debe dirigirse exclusivamente a la compra de vivienda, construcción, reparación y mejora de vivienda unifamiliar respectivamente, el cual puede ser de cualquiera de los miembros del núcleo familiar y que constituya la residencia única del solicitante del crédito.
- b. El valor del lote y la vivienda no excederá dos veces el valor de una vivienda de interés social, de acuerdo con la definición del ARTÍCULO 31 de la Ley 428 “Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural”

Artículo 64. Quienes formalicen préstamos por vivienda y se acojan al presente Régimen, tendrán los siguientes beneficios:

- a. Exoneración del pago de todo tipo de tributos en la inscripción registral del inmueble.
- b. Exoneración del Impuesto sobre la Renta por la transferencia de bienes inmuebles, siempre y cuando el valor del lote y la vivienda no exceda de dos veces el valor de una vivienda de interés social, según la definición contenida en la Ley 428 “Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural” y además se trate de compra de una vivienda la cual se traspasa por primera vez.
- c. Derecho a deducir de la renta total percibida mensualmente, los intereses y gastos financieros pagados o incurridos en el período, derivados de financiamiento hipotecario destinado a la compra o construcción de vivienda. Esta deducción deberá realizarla el empleador o patrono de manera automática, si las cuotas del crédito hipotecario se encuentran afectadas a la deducción de planilla; en caso contrario, la deducción será obligatoria solo si el trabajador presenta los recibos correspondientes al pago de las cuotas, durante los primeros tres días hábiles del mes siguiente.

Artículo 65. Se impondrá pena de hasta cuatro veces el salario mínimo fijado de conformidad a la Ley No. 625 “Ley del Salario Mínimo” publicada en La Gaceta, Diario Oficial, Número 120 del 26 de junio de 2007, al Empleador que se niegue a aplicar las retenciones salariales para el pago de créditos de vivienda que le hayan sido solicitadas por sus empleados por escrito y con indicación del monto de la respectiva retención.

El Empleador será solidariamente responsable frente al acreedor, por el pago de las cuotas por concepto de créditos de vivienda que omitió retener, siendo además responsable del pago de los intereses de mora y demás daños y perjuicios que genere su omisión.

CAPITULO VI

DEL ADELANTO PARCIAL DE LAS PRESTACIONES LABORALES POR AÑOS DE SERVICIO

Artículo 66. El pago parcial por adelantado de las **Prestaciones Laborales por Años de Servicio o Antigüedad** por parte del empleador al trabajador a solicitud de éste último, tiene por finalidad el consecución de recursos financieros que le faciliten la adquisición, construcción o mejora de su vivienda o bien la liberación de gravámenes sobre bienes inmuebles susceptibles de convertirse en vivienda de habitación.

Artículo 67. Para los fines de la presente Ley se entiende por Prestaciones Laborales por Años de Servicio o Antigüedad como la compensación económica que el Empleador abona al Trabajador por el tiempo de servicios prestados.

Artículo 68. El Trabajador podrá realizar la solicitud de Adelanto Parcial de las Prestaciones Laborales por Años de Servicio para la Adquisición de Viviendas al Empleador y para más de un objeto de uso en el inmueble, siempre y cuando haya comenzado a percibir el beneficio de antigüedad o bien se encuentre dentro del período de tiempo que señalan las leyes laborales para la obtención de este beneficio.

Artículo 69. Cuando el trabajador solicite el pago de Prestaciones Laborales por Años de Servicio para reparaciones locativas o ampliaciones y el inmueble a mejorar tenga crédito hipotecario con el Empleador derivado de proyectos habitacionales patrocinados por éste, se aplicará en primer lugar, el valor de la deuda con el Empleador; el saldo disponible se aplicará para el destino solicitado, de acuerdo con el orden reflejado en la respectiva solicitud.

Artículo 70. En ningún caso, el Empleador, pagará adelantos de antigüedad para inversión en inmueble diferente, a la casa de habitación del trabajador, de su cónyuge o compañero (a) permanente. Tampoco pagará adelantos por un valor mayor al solicitado, aún cuando el saldo que posea el trabajador por concepto de Prestaciones Laborales por Años de Servicio, sea superior a este.

Artículo 71. El Empleador dará prioridad al pago de adelantos parciales destinados a cancelar la cuota inicial, liberación de gravamen o abono a capital, de los proyectos habitacionales de vivienda de interés social.

Artículo 72. Los trabajadores, podrán solicitar el pago de Adelanto parcial de Prestaciones Laborales por Años de Servicio, de acuerdo con la liquidación que haga el Empleador, siempre y cuando su destino sea para los siguientes fines:

- a. Adquisición de su casa de habitación o lote para edificarla;
- b. La liberación de gravámenes hipotecarios que afecten la casa de habitación de su propiedad, de su cónyuge o compañero (a) permanente;
- c. Reparaciones y ampliaciones de su casa de habitación, de su cónyuge o compañero (a) permanente; y
- d. Construcción de su vivienda.

Artículo 73. El trabajador que reciba Adelantos parciales de Prestaciones Laborales por Años de Servicio con destino a compra de su casa de habitación, compra de lote edificable, liberación de gravamen, construcción o autoconstrucción, reparación o ampliación, tendrá que comprobar al Empleador la inversión de los montos solicitados .

Artículo 74. En todos los casos en que se haya efectuado el pago de Adelantos parciales de Prestaciones Laborales por Años de Servicio, y el Empleador por cualquier motivo determine que no hubo inversión de los dineros en la destinación para la cual fue solicitada, deberá solicitar al trabajador, hacer el reintegro de los mismos, reservándose el derecho de compensarse por daños y perjuicios económicos sufridos.

Artículo 75. El Empleador, podrá negar el pago de Adelantos parciales de Prestaciones Laborales por Años de Servicio, en los siguientes casos:

- a. Cuando el trabajador solicite el pago con destino diferente a los contemplados en la presente Ley;
- b. Cuando no se subsanen las inconsistencias que presente la documentación aportada, como soporte de la solicitud después de transcurrido el término de dos meses, a partir de la notificación o comunicación de la inconsistencia; y
- c. Cuando las solicitudes presentadas por sus empleados excedan sus capacidades financieras.

Artículo 76. Son deducibles del Impuesto sobre la Renta los montos que en concepto de Adelantos parciales de Prestaciones Laborales por Años de Servicio,

otorgue el Empleador a los Trabajadores.

TITULO IV
PARTICIPACION CIUDADANA
CAPITULO I
DE LA PARTICIPACION CIUDADANA Y DE LA DE LA OPTIMIZACIÓN DE LOS
RECURSOS

Artículo 77. Conforme a lo establecido en ARTÍCULO 49 de la Constitución Política del País que establece el derecho de la ciudadanía a organizarse de la forma que estime conveniente y a fin de fomentar la participación de la comunidad, se estimulará a los ciudadanos, a que formen comités para la construcción, conservación, mantenimiento, mejoramiento y rehabilitación de viviendas sociales y lotificaciones populares así como para infraestructura urbana.

Artículo 78. Los ciudadanos a través de los comités a los que se refiere el ARTÍCULO anterior, o directamente, podrán participar en dichas actividades con aportaciones económicas o en especie, la prestación de apoyo técnico, o bien con jornadas de trabajo. Estos comités tendrán como objetivos coadyuvar en reducir los costos de producción de la vivienda y los servicios habitacionales y de garantizar eficiencia y efectividad en la gestión pública vinculada a vivienda, para tal fin se impulsará:

- a. La autogestión de los destinatarios definiéndose ésta como la capacidad de los habitantes de una comunidad de ser protagonistas de su desarrollo, asumiendo compromisos y adquiriendo capacitación tanto para propiciar la toma de decisiones como para administrar y mantener las condiciones del mejoramiento comunal.
- b. La cogestión como una práctica en que diferentes actores están comprometidos con el desarrollo local y la ejecución de proyectos y aportan conocimiento, experiencia, recursos humanos y materiales para el logro de objetivos comunes.
- c. La ayuda mutua y autoconstrucción, que permite conocer el ciclo completo de un proyecto de construcción colectiva y utilizar al máximo la mano de obra comunitaria.
- d. La elaboración participativa de los programas municipales de vivienda y en la elaboración de los proyectos arquitectónicos y urbanísticos, para adaptarlos mejor a las necesidades y aspiraciones de los destinatarios.
- e. La utilización de tierras que ya posean servicios o que, no teniéndolos requieran de inversiones reducidas para no teniéndolos requieran de inversiones reducidas para dotarlos de ellos y se usen en programas de nuevas construcciones.
- f. La innovación tecnológica y la realización de proyectos piloto para ensayar

- nuevos materiales y procedimientos.
- g. El uso de tecnologías tradicionales en la producción de viviendas así como de materiales disponibles en la localidad como bambú, madera, palma, entre otros.
 - h. El respeto a la cultura y tradiciones locales.
 - i. Promover la construcción de edificios multifamiliares que permite densificar las áreas pobladas, optimizar la infraestructura de servicios y limitar la ampliación de la frontera agrícola.
 - j. El control de los costos de los insumos y las ganancias de las empresas, tanto las que se dediquen a la construcción como los fabricantes de materiales y otros insumos.
 - k. La realización de controles de calidad a las empresas y talleres artesanales de producción de materiales de construcción.

Artículo 79. El Instituto de la Vivienda Urbana y Rural, llevará un registro de las directivas de las asociaciones de vecinos y organizaciones vinculadas al sector, en los casos de edificios, unidades y conjuntos de vivienda de interés social y de lotificaciones populares, a efecto de que participen en programas de uso racional de servicios públicos y otros de beneficio colectivo.

CAPITULO II

DE ACCIONES COMPLEMENTARIAS A LA PARTICIPACION CIUDADANA

Artículo 80. El INVUR llevará a cabo las siguientes acciones:

- a. Respalda los programas de capacitación de los destinatarios, para lo cual podrá realizar convenios con centros educativos y organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro especializadas en educación popular y ciencias sociales.
- b. Realizará convenios con las facultades de ingeniería y otros centros de estudio para desarrollar programas de capacitación y perfeccionamiento de profesionales especializados en la gestión y asesoramiento en programas de vivienda popular. Asimismo, se realizarán convenios con el fin de desarrollar tecnologías adecuadas, investigar el empleo de nuevos materiales o nuevas utilidades de materiales tradicionales, así como la actualización, adaptación y simplificación de las normativas arquitectónica y urbanística.
- c. Realizará convenios con las municipalidades a efectos del otorgamiento de planos tipo y cartillas de autoconstrucción a las familias interesadas en construir o mejorar su vivienda con su propio esfuerzo, así como para simplificar al máximo y dar prioridad al otorgamiento de permisos de construcción a estos sectores.
- d. Fiscalizará, además, los precios de comercialización de los materiales y otros insumos para la construcción, así como de las viviendas que se construyan con recursos del Fondo, además de la calidad de los mismos, para lo cual podrá

establecer programas de certificación. La reglamentación determinará las sanciones a imponer en caso que se constaten abusos o que la calidad de los productos no se ajuste a las especificaciones ofrecidas.

CAPITULO III DE LAS COPERATIVAS DE VIVIENDA

Artículo 81. El INVUR con la cooperación técnica del Instituto Nicaragüense de Fomento Cooperativo, promoverá la formación de cooperativas de vivienda.

Artículo 82. Son cooperativas de vivienda aquéllas que se constituyan con objeto de construir, adquirir, mejorar, mantener o administrar viviendas, o de producir, obtener o distribuir materiales básicos para sus socios o terceros. Sólo se considerarán cooperativas de vivienda, aquéllas que funcionen de acuerdo con las disposiciones de este capítulo, con las de la Ley número 499 “Ley General de Cooperativas” y otros ordenamientos aplicables.

Artículo 83. Las cooperativas de vivienda podrán ser de los siguientes tipos:

- a. De producción, adquisición o distribución de materiales básicos para la construcción de vivienda;
- b. De construcción y mejoramiento de un solo proyecto habitacional;
- c. De promoción continua y permanente, de proyectos habitacionales que atiendan las necesidades de sus socios, organizados en secciones o en unidades cooperativas; y
- d. De conservación, administración y prestación de servicios para las viviendas multifamiliares o conjuntos habitacionales.

CAPITULO IV DE LA PARTICIPACION DEL SECTOR PRIVADO

Artículo 84. Las instituciones financieras privadas que otorguen préstamos para vivienda podrán solicitar al FONAVI el redescuento de los mismos, siempre que los otorguen dentro de las condiciones que fije la reglamentación establecida al efecto por el INVUR.

Artículo 85. El INVUR podrá establecer convenios con instituciones financieras, en condiciones especiales más favorables para los potenciales deudores, a efectos de asegurarles a aquellas, previamente a su otorgamiento, el redescuento de los préstamos.

Artículo 86. Las posibilidades establecidas por este artículo alcanzan a los Bancos Comerciales, Asociaciones de Ahorro y Préstamo, Cooperativas de Ahorro y Crédito y Organizaciones No Gubernamentales de Microfinanzas.

Artículo 87. Los préstamos a otorgarse con recursos del FONAVI no superarán el ochenta por ciento (80) del costo total de las obras a realizar en el caso de concederse a los destinatarios ni el sesenta (60) por ciento cuando se trate de préstamos concedidos a empresas privadas.

Artículo 88. Para calcular este costo se incluirán los que corresponden al terreno, obras de movimiento de tierra e infraestructura que fueran necesarias; materiales; mano de obra; gastos generales, costos y beneficio de empresa si los hubiera; aportaciones a la seguridad social; impuestos; obras y tasas de conexión a servicios; permisos; asesoramiento técnico y todo otro que se requiera para la realización total de las obras.

Artículo 89. El porcentaje restante necesario para completar el financiamiento de las obras deberá ser aportado por el interesado, persona física o jurídica, en dinero, especie o trabajo, debiendo estar totalmente integrado al momento de otorgarse el préstamo, salvo en el caso de aportes en trabajo, en el que la integración deberá estar completa al culminar la entrega del préstamo.

Artículo 90. En los programas correspondientes a viviendas, los montos a pagar por las cuotas de los préstamos que se otorguen con recursos del FONAVI, no superarán los siguientes porcentajes de los ingresos nominales totales del núcleo familiar correspondiente:

a. Para los sectores de ingresos bajos, el 20%; y

b. Para los sectores de ingresos moderados y medios, el 25%;

Se faculta a la autoridad en materia de vivienda para que efectúe la revisión de los porcentajes reflejados en el presente Artículo de forma periódica.

Artículo 91. Las viviendas construidas con financiamiento del FONAVI podrán ser adjudicadas a sus destinatarios:

a. En propiedad individual, en sus distintas modalidades legales;

b. En régimen de uso y goce, para el caso de cooperativas de vivienda;

c. En arrendamiento común;

d. En arrendamiento con opción a compra;

- e. En condominio;
- f. Bajo otras modalidades que la ley autorice y que sean aceptadas por el INVUR.

Artículo 92. La reglamentación fijará las condiciones de adjudicación de viviendas en arrendamiento con opción a compra.

TITULO V

DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS Y FINALES

CAPITULO I

DE LAS SANCIONES

Artículo 93. No surtirá ninguna consecuencia jurídica la celebración de un contrato de adquisición de vivienda o de arrendamiento o adquisición de lotes ni el otorgamiento de títulos de propiedad, cuando el interesado ya haya adquirido una vivienda de interés social o lote dentro de los programas auspiciados por el INVUR a través de sus Entidades Auxiliares, o bien dentro de programas ejecutados por los Gobiernos Regionales o Municipales sin importar su fuente o programas patrocinados por cualquier otra institución, asociación u organismo a nivel nacional sin perjuicio de las sanciones administrativas y penales que esta Ley y otros ordenamientos previenen.

Artículo 94. Al que promueva la adquisición de viviendas o de lotes de los que rige esta Ley transgrediendo ésta, se impondrá multa hasta por 20 veces el salario mínimo, y se le podrá imponer arresto en los términos de las leyes correspondientes.

Artículo 95. No surtirá efectos jurídicos la transmisión de la propiedad de una vivienda o un lote de los que regula esta Ley, si el crédito está insoluto y no lo autoriza previamente el INVUR o los Gobiernos Regionales o Municipales cuando corresponda; o cuando no se dé oportunidad a éstos de ejercer los derechos que le correspondan; o se realice en beneficio de quien no reúna los mismos requisitos y condiciones establecidos por la dependencia o entidad promotora. Los notarios que intervengan en esas operaciones se harán acreedores a las sanciones que la Ley del Notariado y otros ordenamientos establecen.

Artículo 96. Son causas de recuperación de las viviendas y deberá quedar estipulado en el contrato, las siguientes:

- a. El incumplimiento de las Cláusulas del Contrato;

- b. Que el beneficiario cuente con otra vivienda en el momento en que se le otorgue la que solicitó, habiendo quedado probado que se condujo con falsedad al proporcionar sus datos mediante su solicitud; y
- c. Cuando el beneficiario ceda sus derechos sobre la vivienda a un tercero, sin la autorización expresa del organismo que otorgo el crédito y del INVUR cuando corresponda, más aún cuando la persona a la cual se los haya cedido no cuente con los requisitos señalados por esta Ley para gozar del beneficio.

Artículo 97. Por ningún motivo, una persona o un núcleo familiar podrá ser propietario de dos o más viviendas de interés social, o de dos o más lotes en lotificaciones populares, o que formen parte de programas de regularización, siendo esto, causa de recuperación de una vivienda por parte del organismo que otorgó el crédito o el subsidio cuando corresponda.

Artículo 98. La ocupación de la vivienda de interés social o el lote urbano o rural adjudicado o regularizado, según corresponda, por parte de los beneficiarios habrá de realizarse en un plazo no mayor de noventa días naturales. En caso contrario se rescindirá el contrato de otorgamiento de crédito o del subsidio en el caso que corresponda.

CAPITULO II

DEL DERECHO DE DENUNCIA Y RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 99. Cualquier ciudadano podrá hacer del conocimiento del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural, los Gobiernos Regionales y Municipales y el Ministerio Público, cualquier transgresión a la presente Ley.

Artículo 100. Particulares inconformes con las resoluciones administrativas que se dicten con fundamento en la presente Ley y de lo contemplado en el presente título, dispondrán de los recursos establecidos en el Capítulo IV, De los procedimientos y conflictos administrativos, de la Ley 290 “Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del Poder Ejecutivo” o bien de los recursos establecidos en el Título IV, Capítulo Único de la Ley número 40 “Ley de Municipios” y sus reformas, cuando corresponda.

CAPITULO III

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 101. Encomiéndese al INVUR que en el plazo de un año a partir de la aprobación de esta Ley elabore en coordinación con los demás organismos involucrados y remita a la Asamblea Nacional a través del Poder Ejecutivo, un

Plan Quinquenal, que articule las políticas y acciones que señalan la presente Ley y las vinculadas.

Artículo 102. Refórmese a la Ley No. 499, Ley General de Cooperativas, incorporando como parte integrante de dicha ley, el capítulo sobre “Cooperativas de Vivienda” desarrollado en la presente norma.

Artículo 103. Refórmese la Ley número 428 Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural, y Ley número 457 Ley Funcionamiento, normativa y procedimiento del Fondo Social de la Vivienda.

Artículo 104. El Poder Ejecutivo dispondrá de un plazo de noventa (90) días para la reglamentación de la presente Ley. La presente Ley entrará en vigencia a partir de su publicación en cualquier medio de comunicación escrito sin perjuicio de su posterior publicación en La Gaceta, Diario Oficial.

Ing. René Núñez Téllez

Presidente

Ing. Wilfredo Navarro

Secretario

Por tanto: Téngase como Ley de la República Publíquese y Ejecútese. Managua
_____ del mes de _____ del año dos mil
_____.

JOSÉ DANIEL ORTEGA SAAVEDRA

Presidente de la República de Nicaragua