LEY ESPECIAL PARA EL FOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA Y DE ACCESO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

LEY N°. 677, aprobada el 29 de abril del 2009

Publicada en La Gaceta, Diario Oficial N°. 80 y 81 del 4 y 5 de mayo del 2009

El Presidente de la República de Nicaragua

A sus habitantes, Sabed:

Que,

LA ASAMBLEA NACIONAL

CONSIDERANDO

I

Que la Constitución Política de la República de Nicaragua, en el Capítulo III, Artículo 64 establece literalmente 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", por lo 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.

II

Que la Constitución Política de la República de Nicaragua, Artículo 60, literalmente establece que "Los nicaragüenses tienen derecho de habitar en un ambiente saludable. Es obligación del Estado la preservación, conservación y rescate del medio ambiente y de los recursos naturales", por lo cual es compromiso del Estado de Nicaragua elevar la calidad de vida de la población carente de viviendas adecuadas, habitando en condiciones precarias y con ingresos bajos, estableciendo un marco legal, que movilice los recursos, esfuerzos y talentos nacionales para cristalizar el derecho humano a una vivienda acorde al ser humano.

III

Que los Poderes Ejecutivo y Judicial, por medio de las instancias correspondientes, han coordinado los mecanismos para el cumplimiento de la aplicación de la Ley No. 428, "Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural", que establece en su artículo 39, la exoneración de todos los tributos, las operaciones, actos, permisos de construcción, formalización e inscripción de actos, contratos, escrituras, tramites y autorización de planos relacionados con viviendas de interés social aprobadas y calificadas por el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), por lo que estos han suscrito, con el firme propósito de contribuir en la solución del alto déficit habitacional de los sectores de la población de ingresos más bajos del país, han suscrito el

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

Acuerdo Número 001-2005 publicado en La Gaceta, Diario Oficial, número 141 del 22 de julio del 2005, por medio del cual se instruye a los Registradores de la Propiedad la exoneración de los pagos relacionados a tramites, actos, y servicios registrarles de los proyectos de vivienda de interés social en todo el territorio nacional.

IV

Que la Constitución Política de la República de Nicaragua en su Artículo 71, párrafo primero parte segunda establece, "... Se garantiza el patrimonio familiar, que es inembargable y exento de toda carga pública....", en virtud de lo cual es obligación y responsabilidad del Estado y sus autoridades la regulación y protección de este derecho, de igual forma la legislación tributaria nicaragüense vigente y sus normas técnicas, establecen una serie de mecanismos referidos a la forma de proceder para la tributación de determinados impuestos específicos en el contexto del pago de las prestaciones laborales correspondientes a los trabajadores y definidas por el Código del Trabajo vigente con el fin de disminuir la carga impositiva de los empleadores y de esta forma incidir en la mejoría del nivel y calidad de vida de los nicaragüenses.

POR TANTO

En uso de sus facultades

Ha ordenado lo siguiente

LEY ESPECIAL PARA EL FOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA Y DE ACCESO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

CAPÍTULO I

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 Objeto.- La presente Ley tiene por objeto fomentar y promover la construcción de viviendas, con énfasis en las viviendas de interés social a través del sector privado o cualesquiera de las empresas que se organicen bajo las formas de propiedad establecidas en la Constitución Política de la República de Nicaragua, las que gozarán de la igualdad ante la ley, ante las políticas económicas del Estado.

En relación a las viviendas de interés social, es función y responsabilidad del Estado y sus autoridades, establecer las condiciones financieras, crediticias, materiales y técnicas que posibiliten el cumplimiento efectivo del derecho a la vivienda de los nicaragüenses, dando prioridad a las familias en estado de vulnerabilidad socio - económica, debiéndose impulsar y organizar los programas y actividades propias de la materia. En este sentido se deberá de tener en cuenta la participación ciudadana, los diferentes sectores sociales y la empresa privada, todo de conformidad a las disposiciones contenidas en esta ley, su reglamento y las normativas técnicas que al respecto se establezcan.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

Art. 2 Principios para la Aplicación de la Ley.-
Son principios para el fomento y construcción de viviendas los siguientes:

1. Complementariedad: Consiste en la integración de la vivienda en el entorno, con especial atención a los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y el territorio;

2. Equidad e inclusión social: Es la oportunidad de obtener una vivienda en igualdad de condiciones, que le permite a los nicaragüenses el goce y disfrute del derecho a una vivienda adecuada en un ambiente sano, libre y armónico sin ningún tipo de discriminación basada en el nivel de ingresos, género, raza, procedencia étnica, credo político o religioso y estado familiar;

3. Igualdad: Es la condición de derecho que tiene toda persona para adquirir una vivienda, sin distinción de sexo, lengua, raza o etnia alguna, forma de pensar u opinar, así como ideología, religión, sus preferencias o estado civil y origen;

4. Solidaridad: Es el conjunto de mecanismos y procedimientos establecidos para apoyar y auxiliar a las personas cuyos ingresos sean entre mínimos, menores o moderados con necesidades sociales para la obtención de viviendas en condiciones adecuadas de calidad y a precio accesible a sus posibilidades, con el fin de contribuir al desarrollo humano de este grupo poblacional; y

5. Protección jurídica y legalidad: Es el conjunto de normas que le permitan al adquirente obtener de parte del Estado y los desarrolladores de proyectos habitacionales la seguridad jurídica sobre la vivienda.

Art. 3 Inclusión al Derecho a una Vivienda.- La inclusión social es el derecho a una vivienda adecuada el que se debe de ejercer en un ambiente sano, libre y armónico sin ningún tipo de discriminación por razón de género, raza, procedencia étnica, credo y estado familiar, y para lo cual los programas y proyectos habitacionales deben de contener en su diseño las áreas comunales, así como aquellas destinadas para la construcción exclusiva de escuelas, mercados, centro de salud o dispensarios médicos, entre otras.

Estos proyectos y programas deberán de adecuarse al nivel de ingresos de los beneficiarios.

En el diseño también deberá de tomarse en cuenta el trazo y construcción de los andenes peatonales, las calles de los proyectos y las conexiones a las vías de acceso principal, así como el sistema de hidrantes públicos para la lucha contra incendios.

Art. 4 Políticas de Aplicación de la Ley y sus Reglas Generales.- Las políticas, programas y sub programas así como los instrumentos de apoyo para el fomento de la

construcción de viviendas, se regirán bajo los principios contenidos en ésta Ley.

Las instituciones, dependencias y organismos de la Administración Pública, así como aquellas personas naturales o jurídicas que financien o desarrollen programas o acciones habitacionales de viviendas de interés social, quedan sujetas a las disposiciones de la presente Ley, su Reglamento y las normativas técnicas que al respecto se establezcan.

La Autoridad de Aplicación de la presente ley y su reglamento, así como las demás instituciones públicas o privadas dedicadas al desarrollo de proyectos habitacionales, deberán ceñir sus actuaciones a la Política Nacional de Vivienda la cual constituye una política de Estado, que debe persistir con los ajustes que correspondan, más allá de la alternancia democrática de partidos políticos en el gobierno y la cual deberá ser ratificada por el Consejo Nacional de la Vivienda.

En el caso de las personas naturales que realicen actividades económicas por cuenta propia, serán también beneficiarias de esta Ley, si cumplen los parámetros económicos y sociales, establecidos en la misma.

Las reglas generales para la definición de la Política Nacional de Vivienda son las siguientes:

1. Las políticas de vivienda deberán estar orientadas a facilitar las condiciones para adquirir una vivienda digna o social a los ciudadanos que no dispongan de una casa, todo con el fin de ejercer su derecho constitucional de acceso a la vivienda, procurando en todo momento el respeto y promoción del tipo de vivienda que se ajuste a las tradiciones y características culturales de cada región del país;

2. El fomento y construcción de proyectos habitacionales deberá de adecuarse en virtud del desarrollo de un Plan Nacional de Viviendas y la política diseñada para tal efecto, así como la atención y mitigación de desastres en función de los intereses de la sociedad;

3. El diseño y actuaciones de los diversos programas y sub programas para el fomento del desarrollo de proyectos habitacionales deberán de ejecutarse dentro del ámbito de la prevención, mitigación, atención, rehabilitación y reconstrucción, las que deben ser consideradas dentro del ámbito del orden y servicio público con interés social;

4. La clasificación de la generación de Programas y Sub Programas por parte de las Instituciones Públicas o Privadas involucradas, sean estas personas naturales o jurídicas e involucradas en la ejecución de proyectos habitacionales, deberán cumplir con las recomendaciones que al respecto emita el Sistema Nacional de Atención, Prevención y Mitigación de Desastres, SINAPRED; caso contrario, estas personas deberán de asumir las responsabilidades administrativas, civiles o penales a que diere lugar su incumplimiento;

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

5. Es responsabilidad de la Autoridad de Aplicación de la presente Ley y su Reglamento prestar observancia y cuidado al efectivo cumplimiento de las medidas previstas por otras autoridades, sin que esto represente poner en riesgo o retrasar injustificadamente, el desarrollo de los programas y proyectos habitacionales así como los derechos y garantías ciudadanos;

6. Establecer los mecanismos de colaboración de manera interinstitucional multisectorial y multidisciplinario , con la finalidad de garantizar los elementos básicos necesarios para la coordinación interinstitucional y entre los agentes del sector público y privado; y

7. Garantizar que la reducción de los riesgos eventuales ante los desastres forme parte de la planificación del desarrollo así como del ordenamiento territorial y de la inversión pública y privada, en los diferentes niveles de la organización territorial del país.

Art. 5 Derecho al Acceso a Programas y Proyectos Habitacionales.- La presente ley garantiza el derecho de todas las personas, en base a las políticas dictadas para el acceso de los 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.

Art. 6 Definiciones Básicas.- Para efectos de la presente Ley y su Reglamento se establecen las definiciones básicas siguientes:

1. **Autoconstrucción de vivienda:** Es el proceso de construcción o edificación de viviendas realizadas directamente por sus propios usuarios, en forma individual, familiar o colectiva;

2. **Estímulos:** Constituyen el conjunto de previsiones de carácter jurídico, administrativo, fiscal o financiero que establezca el Estado para promover y facilitar la participación de los sectores sociales y privado, en la ejecución de acciones, procesos o programas habitacionales;

3. **Familia:** En base a lo dispuesto en la Constitución Política de la República de Nicaragua y para los efectos de la presente ley, se deberá entender por familia, el conjunto de personas conformado de la siguiente forma:

i Por los cónyuges, la unión de hecho estable 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 de edad incapacitados que vivan con ella o él; y/o

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

iii El grupo de personas que conviven bajo un mismo techo, unidas por vínculos de parentesco hasta cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad.

4. **Mejoramiento de vivienda:** Son el conjunto de acciones orientadas 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;

5. **Producción social de vivienda:** Es el proceso de construcción de vivienda de interés social que fomenta las formas autogestionarias o comunitarias con la presencia y participación de los propios usuarios en la toma de decisiones, fomentando el ejercicio de la participación ciudadana, y que funcionen sin fines de lucro, reafirmando el valor de uso de la vivienda por sobre el valor de mercado;

6. **Suelo:** Son los terrenos física y legalmente susceptibles de ser destinados predominantemente al uso habitacional de conformidad a las disposiciones aplicables; y

7. **Vivienda de Interés** Social: Es aquella construcción habitacional con un mínimo de espacio habitable de treinta y seis metros cuadrados (36mts2) y un máximo de hasta sesenta metros cuadrados (60mts2) con servicios básicos incluidos para que se desarrolle y dar garantía a los núcleos familiares cuyos ingresos estén comprendidos entre uno y los siete salarios mínimos o considerados inferiores a un salario mínimo y cuyo valor de construcción no exceda de Veinte Mil Dólares (U$ 20,000.00) y forma parte del patrimonio familiar.

Se faculta a la Autoridad de Aplicación de la presente Ley a revisar anualmente, el costo de construcción de la vivienda de interés social considerando los costos de la tierra, urbanización y de edificación, debiéndose fundar en motivos estrictamente técnicos en resolución motivada y de conocimiento público.

Art. 7 Inembargabilidad de la Vivienda de Interés Social.- La vivienda de interés social, forma parte del patrimonio familiar, cuya naturaleza es de carácter inembargable, inalienable hasta por un plazo de veinticinco (25) años o su cancelación total. Las familias que adquieran viviendas sociales no perderán el derecho sobre los bienes inmuebles referidos a causa de deudas que pudieran contraer con terceros. Se exceptúan los compromisos que resulten del otorgamiento de créditos con garantía hipotecaria para la construcción de vivienda nueva o mejoramiento de esta, todo de conformidad a lo dispuesto en el artículo 71, de la Constitución Política de la República de Nicaragua.

El Estado proveerá la seguridad jurídica para el cumplimiento de 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.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

Art. 8 Pago anticipado.- Las personas que desde su calidad de deudores de créditos hipotecarios de las viviendas de interés social que opten por la cancelación antes de la fecha de vencimiento del contrato de crédito inmobiliario hipotecario en ningún caso se les cobrará penalidad alguna por sus acreedores integrados en el Sistema Financiero Nacional u otras instituciones financiera no bancarias al momento de cancelar dicho crédito.

CAPÍTULO II
DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN DE LA LEY Y SU FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL

Art. 9 Autoridad de Aplicación de la Ley.- Se establece como Autoridad de Aplicación de la presente Ley y su Reglamento y demás Normativas Técnicas al Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), quien regulará lo relativo a vivienda y uso del suelo con fines habitacionales en el ámbito urbano y rural en todo lo concerniente a planeación y fijación de normas técnicas en materia habitacional y con jurisdicción nacional, sin perjuicio de las competencias de los gobiernos locales.

Lo relativo a las funciones en materia habitacional de los Gobiernos de las Regiones Autónomas de la Costa Caribe nicaragüense y de Gobiernos Municipales, así como otras dependencias del Gobierno Central, se regirán de conformidad a lo establecido en sus respectivas leyes reguladoras, términos establecidos en la Ley No. 28, "Estatuto de Autonomía de las Regiones de la Costa Atlántica de Nicaragua", las Leyes No. 40 y 261, "Ley de los Municipios" y sus reformas, y la Ley No. 290, "Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del Poder Ejecutivo" y sus respectivas reformas.

Art. 10 Funciones del INVUR.- Sin perjuicio de las funciones establecidas en la Ley No. 428, "Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural", y con la única finalidad de dirigir la política de vivienda de interés social del país, así como su desarrollo ordenado y planificado del territorio nicaragüense, se le otorgan las siguientes funciones:

1. Formular y proponer las estrategias y políticas en materia de vivienda, así como la elaboración de las propuestas para la ejecución, monitoreo, evaluación y ajuste de los planes multi anuales de vivienda;

2. Adoptar las medidas de estímulo, planificación y complementación necesarias para garantizar la disposición de los insumos y mano de obra calificada para la ejecución de los planes debidamente previstos y autorizados;

3. Facilitar la coordinación interinstitucional con las entidades prestadoras de los servicios públicos básicos, indistintamente de que sean prestados por entes públicos o privados, estos incluyen, salud, educación y estudios territoriales;

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

4. Coordinar con los Gobiernos Locales y el sector privado local la elaboración de los planes municipales y fondos locales de vivienda, así como la ejecución de todos los planes habitacionales que tengan que ver con los mismos;

5. Ejecutar el otorgamiento de tierras para la construcción de viviendas de interés social en las condiciones establecidas en la presente Ley;

6. Coordinar con las instituciones públicas o privadas, especializadas o vinculadas en la realización de operaciones de regularización física, social y legal de los asentamientos informales, urbanos y rurales, así como los realojamientos de familias cuando fuese necesario;

7. Elaborar y aplicar las normativas técnicas y administrativas correspondientes y que resulten necesarias para el cumplimiento de sus fines y objetivos, así como elaborar y actualizar las normas técnicas de definición relativas a la vivienda de interés social y a las tasas de interés máximas de los préstamos hipotecarios de vivienda de interés social susceptibles de subsidio, así como la comprobación de que los beneficiarios de los programas habitacionales de interés social cumplan con los requisitos exigidos;

8. Estimular el desarrollo del mercado secundario de títulos hipotecarios a través del sector público y/o privado, derivados de las operaciones efectuadas en materia de soluciones habitacionales. Asimismo crear mecanismos tendientes a procurar el descenso efectivo en la cuota de pago de los créditos hipotecarios otorgados a los préstamos de vivienda de interés social, todo de conformidad a las leyes de la materia;

9. Expresar los criterios técnicos sobre diseños arquitectónicos y urbanísticos, los materiales, procedimientos constructivos y sistemas de producción empleados en las diferentes modalidades de producción de vivienda;

10. Promover los planes participativos y organizativos de los grupos autogestionarios y comunitarios;

11. Promover a través de la empresa pública y/o mixta y/o privada en beneficio de los sujetos beneficiarios de las viviendas de interés social, la distribución de materiales de construcción a precios justos, sea al crédito o con facilidades de pago, o incluso subsidiado para apoyar a los nicaragüenses involucrados directamente en los proceso de autoconstrucción, mejoramiento o ampliación de viviendas;

12. Administrar el Banco Nacional de Tierras Urbanizables;

13. Promover 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 viviendas de interés social, mediante formas sociales, solidarias, auto gestionadas y/o comunitarias; y

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

14. La realización de controles de calidad a las empresas y talleres artesanales de producción de materiales de construcción para las viviendas de interés social, en coordinación con el Ministerio de Transporte e Infraestructura (MTI), de conformidad a las normas establecidas por este.

En los casos de los organismos encargados de promover y financiar proyectos de vivienda se regirán en los términos legales contenidos en las leyes reguladoras de su propia organización y funcionamiento, debiendo coordinar sus lineamientos de política general y objetivos a lo dispuesto en la presente Ley, su Reglamento, las Normativas Técnicas y el Plan Nacional de Desarrollo.

Art. 11 Funciones del FOSOVI.- Sin perjuicio de las funciones establecidas en la Ley No. 457, "Ley de Funcionamiento, Normativa y Procedimientos del Fondo Social de Vivienda (FOSOVI)", y con la finalidad de ejercer las funciones de organismo administrador de los subsidios y de fondos no convencionales de crédito para vivienda de interés social, se adicionan las funciones siguientes:

1. Administrar los recursos de subsidios habitacionales, lo que comprende el otorgamiento de subsidios directos a postulantes de proyectos de vivienda de interés social de forma individual o grupal;

2. Diseñar y administrar los programas de crédito para viviendas de interés social, así como el otorgamiento de los mismos con los fondos que se destinen para tal fin;

3. Compensar o redescontar las inversiones en vivienda de interés social que promuevan organismos sociales, privados o públicos, siempre que se preserven los términos de las garantías, montos, plazos, ajustes, tasas de interés y sujetos de los créditos otorgados y se cumplan con las normas y lineamientos definidos para tal efecto por el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR);

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;

4. Colaborar con el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (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; y.

5. Tutelar el cumplimiento de las garantías por vicios ocultos y manifiestos de las viviendas que se construyan en todos los programas y proyectos habitacionales en los cuales el FOSOVI conceda préstamos para la construcción de vivienda de interés social, la cual podrá ser en forma de seguro o garantía de fianza, la cual deberá ser emitida por una institución autorizada por la Superintendencia de Bancos y de otras Instituciones Financieras.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

Art. 12 Garantías.- Las personas naturales o jurídicas que reciban fondos provenientes del FOSOVI, deberán presentar garantías exigibles que respalden los fondos recibidos. La modalidad y características de las mismas serán establecidas en cada caso mediante contrato. Cuando cualquiera de ellas incumpla con lo establecido en el contrato, estará sujeta a las sanciones, las que deben de quedar fijadas en el contrato so pena de rescisión unilateral e inmediata del referido instrumento, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales a que dieren lugar por medio de las reclamaciones judiciales o extrajudiciales.

Art. 13 Medidas de Acceso al Crédito Hipotecario.- Sin perjuicio de las Leyes de la materia, se faculta al Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), a promover entre las instituciones públicas o privadas la creación del Fondo de Hipotecas Aseguradas con el objetivo de emitir seguros de hipoteca a las familias nicaragüenses, a fin de permitir que puedan acceder a créditos hipotecarios para compra, construcción o mejoramiento de viviendas de interés social mediante el resguardo del riesgo crediticio de las entidades financieras; brindando asesoría técnica y financiera, a compradores de viviendas, agentes productores de vivienda de interés social.

Art. 14 Creación del Consejo Nacional de la Vivienda.- Créase el Consejo Nacional de la Vivienda de Nicaragua, como órgano asesor y consultivo del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), en el diseño, formulación y evaluación de programas en materia de vivienda, el que facilitará amplios acuerdos sociales, profesionales, técnicos y de cooperación requeridos para la implementación del Plan Nacional de la Vivienda.

El Consejo Nacional de la Vivienda, será el órgano asesor del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), con facultades deliberativas, concertación y coordinación entre el Poder Ejecutivo, los otros Poderes del Estado, y las organizaciones respectivas de la Sociedad Civil que trabajan en el sector vivienda.

Art. 15 Integración del Consejo Nacional de la Vivienda.- El Consejo Nacional de la Vivienda, en pleno estará integrado por veintidós miembros, siendo estos los siguientes:

1. El Presidente Ejecutivo del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), quien lo presidirá;

2. Los Titulares de siete Instituciones, Órganos y Organismos Estatales vinculadas al sector, que son:

2.1 Ministerio de Transporte e Infraestructura, MTI;

2.2 Ministerio de Hacienda y Crédito Público, MHCP;

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

2.3 Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales, INETER;

2.4 Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales, MARENA;

2.5 Instituto Nicaragüense de Energía, INE;

2.6 Instituto Nicaragüense de Acueductos y Alcantarillados; INAA;

2.7 Secretaría de la Presidencia de la República, SETEC; y Instituto Nicaragüense de la Juventud.

3. Seis representantes de las Cámaras y/o Asociaciones de entidades empresariales operando en el sector, que son:

3.1 Asociación de Banqueros de Nicaragua, A SOBANP;

3.2 Asociación Nicaragüense de Instituciones de Micro - finanzas, A SOMIF;

3.3 Asociación Centroamericana de Vivienda, ACENVI;

3.4 Cámara Nicaragüense de la Construcción, CNC;

3.5 Cámara de Urbanizadores de Nicaragua, CADUR; y

3.6 Cámara de Industria de Nicaragua, CADIN.

4. Un representante de la Asociación de Municipios de Nicaragua, AMUNIC;

5. Dos representantes de la Sociedad Civil vinculada al Sector Vivienda, que son:

5.1 La Red de Vivienda por las Organizaciones No Gubernamentales (ONG) que participan de forma directa en la promoción, desarrollo o construcción de viviendas; y

5.2 La Asociación. Nicaragüense de Ingenieros y Arquitectos, ANIA, por los Gremios Profesionales.

6. Dos representantes de las organizaciones comunitarias con personalidad jurídica vinculadas al sector vivienda las cuales serán delegadas por el Presidente Ejecutivo del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR);

7. Dos representantes de los Consejos Regionales Autónomos:

7.1 Consejo Regional de la RAAN; y

7.2 Consejo Regional de la RAAS.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

También participarán en calidad de invitados, los siguientes:

A. Los Diputados que presiden las siguientes Comisiones de la Asamblea Nacional:

i Comisión de Infraestructura y Servicios Públicos;

ii Comisión de Población, Desarrollo y Municipios; y

iii Comisión de Producción, Economía y Presupuesto.

B. Dos académicos en representación de las Universidades con planes de estudios vinculados al sector construcción:

i Una Universidad Pública, designada especialmente por su Consejo; y

ii Una Universidad Privada designada especialmente por su Consejo.

Los miembros del Consejo Nacional de la Vivienda, podrán acreditar a sus respectivos delegados para que estos sustituyan a los titulares respectivos temporalmente o permanente, según sea el caso, todo de conformidad a lo dispuesto en el Reglamento del mismo. También podrán participar en las Sesiones del Consejo otros invitados quienes tendrán derecho a voz, pero sin voto. Su presencia no será considerada para los efectos de la conformación del quórum.

Art. 16 Designación de los Miembros.- La Autoridad de Aplicación de la presente Ley y su Reglamento deberá solicitar a las diferentes autoridades y a los representantes legales de los organismos referidos en el artículo anterior para que estos designen a sus representantes en el Consejo Nacional de la Vivienda, para su debida acreditación y funcionamiento.

Los miembros que integren el Consejo Nacional de la Vivienda, en ningún caso recibirán el pago de viáticos o dietas por asistir y participar en el referido Consejo.

Art. 17 Máxima Autoridad.- La máxima autoridad del Consejo Nacional de la Vivienda, es el Pleno constituido por los miembros referidos en el artículo que establece su creación.

El quórum legal para la apertura de las sesiones del Pleno del Consejo será de la mitad más uno, del total de sus miembros, las recomendaciones se adoptarán por mayoría simple del total de los miembros presentes. En caso de empate, el voto del presidente del Consejo valdrá por dos.

El Consejo sesionará ordinariamente cada tres meses, y de manera extraordinaria, cuando sea convocado por el Presidente del mismo o a petición de la mitad más uno

del total de sus miembros propietarios o delegados debidamente acreditados. En los casos de los miembros que no asistan a las convocatorias en más de tres ocasiones, el Presidente del Consejo podrá solicitar al representante legal del organismo al cual representan que sean sustituidos.

El Pleno del Consejo será el foro en donde se expondrá, por parte de los actores principales del sector vivienda, y darán a conocer las diferentes propuestas o inquietudes con respecto al desarrollo y cumplimiento de las políticas de vivienda, con énfasis las relativas a las viviendas de interés social, sin perjuicio de otras recomendaciones de carácter general que surjan como acuerdos y recomendaciones para las acciones a desarrollar.

Art. 18 Funciones del Consejo Nacional.- Para el cumplimiento de sus fines y objetivos se establecen como funciones del Consejo Nacional de la Vivienda, las siguientes:

1. Proponer la elaboración y desarrollo de Programas de Vivienda en los diferentes organismos públicos y privados vinculados al Sector;

2. Recomendar la realización de estudios sobre mercados de viviendas, suelo urbano y financiamiento habitacional en todo el territorio nacional;

3. Conocer y evaluar los resultados de los trabajos de las Comisiones Técnicas que integre;

4. Proponer entre las autoridades Municipales y Regionales la adopción de medidas que permitan fomentar el desarrollo de programas habitacionales en sus localidades para el desarrollo territorial urbano y rural, así como la infraestructura y los servicios públicos básicos necesarios;

5. Gestionar y apoyar ante las instancias correspondientes una mayor asignación presupuestarla para el INVUR;

6. Invitar a los representantes legales o a quienes designen estos para escuchar las peticiones sobre el cumplimiento o modificaciones de la Política Nacional de Vivienda, así como los estudios e investigaciones en materia de vivienda o sobre aspectos de carácter general vinculados al tema de vivienda; y

7. Elaborar y aprobar el Reglamento Interno de funcionamiento del Consejo.

CAPÍTULO III
DEL BANCO DE TIERRAS

Art. 19 Creación del Banco Nacional de Tierras Urbanizables. Créase el Banco Nacional de Tierras Urbanizables que se integrará tomando en cuenta los planes de

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

desarrollo urbanísticos de cada gobierno local, el cual será para uso exclusivo de vivienda de interés social comprendidas en la presente Ley, el que en lo sucesivo se identificará como Banco de Tierras, y que forma parte integrante del patrimonio del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR).

Los Gobiernos Regionales y/o Municipales destinarán los recursos necesarios para aportar a la constitución del Banco de Tierras, así como habilitar los terrenos urbanizables consignados a proyectos de vivienda para sectores de ingresos bajos y moderados. Estas inversiones serán reembolsables en el tiempo, el Reglamento de la presente Ley establecerá el procedimiento.

Art. 20 Composición del Banco Nacional de Tierras Urbanizables. El Banco Nacional de Tierras Urbanizables, se compondrá con los inmuebles siguientes:

1. Los bienes inmuebles rústicos que pertenezcan al Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR);

2. Los bienes inmuebles rústicos que el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), adquiera expresamente para este efecto, sea por medio de compra - venta, permuta, declaración de utilidad pública de conformidad a la ley de la materia, donaciones o legados realizados por particulares;

3. Los bienes inmuebles rústicos propiedad del Estado, de las Regiones Autónomas y de los Municipios, sin destino específico, aptos para la construcción o para el uso de construcción de viviendas de interés social que le sean trasladados. También serán considerados para aquellos proyectos de desarrollo socioeconómico que incidan en el territorio, debiéndose priorizar los proyectos de vivienda de interés social;

4. Los bienes inmuebles rústicos aptos para la construcción de viviendas de interés social cuya propiedad le sea trasladada al Estado de conformidad a la legislación vigente;

5. Los bienes inmuebles rústicos que se adquieran bajo cualquier modalidad mediante contratos con lotificadores, de acuerdo a lo establecido en la presente Ley; y

6. Los bienes inmuebles rústicos que sean adquiridos por el Estado sea por medio de donaciones o legados con la finalidad de realizar proyectos habitacionales objeto de la presente Ley.

Los bienes inmuebles rústicos propiedad del Estado, de las Regiones Autónomas y Municipales que fuesen destinados para la construcción y/o uso de vivienda, en ningún caso podrán ser usados para un objetivo diferente que no sea el habitacional.

Art. 21 Inventario del Patrimonio del INVUR.- El Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), deberá llevar un inventario de los bienes rústicos o tierras que integren

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

su patrimonio. Todas las Instituciones Públicas y demás Organismos o Entes del Estado, están obligados a suministrar la información correspondiente a la Autoridad de Aplicación de la presente Ley y su Reglamento con los datos catastrales y regístrales correspondientes. El uso del suelo de las propiedades rústicas perteneciente a las comunidades indígenas del país, se seguirá y respetará en todo momento, tomando en cuenta sus tradiciones y normativas comunitarias particulares que rigen la tenencia de la tierra de las mismas.

CAPÍTULO IV
DE LAS COMPETENCIAS DE LOS GOBIERNOS REGIONALES Y MUNICIPALES

Art. 22 Competencias Regionales y Municipales.- Las competencias regionales y municipales referidas a la vivienda social se definen en este cuerpo normativo, sin perjuicio de lo establecido en la Ley No. 28, "Estatuto de Autonomía de las Regiones de la Costa Atlántica de Nicaragua", Leyes Nos. 40 y 261, "Ley de Municipios y sus Reformas", la Ley No. 290 "Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del .Poder Ejecutivo", así como lo dispuesto en la Ley No. 475, "Ley de Participación Ciudadana" y demás normas de uso y ordenamiento territorial para la aplicación de la presente Ley.

Art. 23 Actividades para Definir Competencias.- Las competencias en materia de vivienda, tanto regional como municipal, se definen en función de las actividades siguientes:

1. Planificar y promover el desarrollo humano sostenible en el ámbito urbano y rural; y

2. 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.

Art. 24 Responsabilidades de los Gobiernos Regionales y Municipales.- En materia de vivienda son deberes y responsabilidades de los Gobiernos Regionales y de los Municipales los siguientes:

1. Elaborar de forma participativa los Programas y Proyectos de Vivienda Regional y Municipal;

2. Destinar, en la medida de sus posibilidades, los recursos para la creación del Fondo Regional y/o Municipal de Vivienda;

3. Fomentar y participar en la generación de condiciones técnicas y financieras de forma sostenida para el desarrollo de proyectos habitacionales, en el contexto de los programas multi anuales a nivel nacional, departamental, regional y municipal;

4. Cumplir y hacer cumplir la normativa establecida en la Ley No. 309, "Ley de

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

Regulación, Ordenamiento y Titulación de Asentamientos Humanos Espontáneos";

5. Administrar los bienes inmuebles rústicos incorporados al Banco de Tierras correspondientes a su territorio, sea regional o municipal, de conformidad con las disposiciones técnicas emitidas por el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR);

6. Establecer las coordinaciones que resulten necesarias y de forma expedita con la Oficina de Ordenamiento Territorial y la Oficina de Titulación Urbana para realizar los finiquitos correspondientes a los procesos de legalización pendiente al amparo de la Ley No. 278, "Ley sobre Propiedad Reformada Urbana y Agraria"; y

7. Brindar a la población o a los agentes productores de viviendas de interés social la asesoría y asistencia técnica, así como capacitación en materia de diseños arquitectónicos y estructuras para los proyectos individuales y/o colectivos de autoconstrucción y mejoramiento de viviendas urbanas o rurales, o en las comunidades indígenas o de afro descendientes, siempre y cuando sean de interés social, así como la formulación y elaboración de proyectos de viviendas que permitan el desarrollo urbano en la Regiones Autónomas de la Costa Caribe en Nicaragua, todo de conformidad al respeto y promoción del tipo de vivienda que se ajuste a las tradiciones, cultura y geografía de estas Regiones.

CAPÍTULO V
DE LOS BENEFICIARIOS Y LOS INSTRUMENTOS PARA GARANTIZAR EL ACCESO A LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Art. 25 Elaboración de Programas Multi Anuales.- Para el fomento del disfrute de los derechos a una vivienda de interés social, así como el acceso al suelo de uso habitacional urbano y rural, el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), formulará Programas multi anuales de vivienda, los cuales deberán de ser concertados con los diferentes actores y sectores sociales y privados, así como los propios beneficiarios, de conformidad a los preceptos establecidos en el Plan Nacional de desarrollo que al respecto establezca el gobierno, al que se deberán ajustar las dependencias y entidades estatales, los Gobiernos Regionales de las Regiones Autónomas del Caribe Nicaragüense y los Gobiernos Municipales.

Art. 26 Categoría de los Niveles de Ingresos.- Para seleccionar a las personas beneficiarias de la presente Ley, sean del sector formal y/o informal, la Autoridad de Aplicación se regirá por lo dispuesto en la Ley No. 625, "Ley del Salario Mínimo" y en base a lo cual se establecen las categorías de ingresos por núcleo familiar siguientes:

1. Ingresos bajos: hasta el equivalente a dos salarios mínimos promedio mensuales;

2. Ingresos moderados: más de dos y hasta cinco salarios mínimos promedio mensuales;

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

3. Ingresos medios: más de cinco y hasta diez salarios mínimos promedio mensuales; y

4. Ingresos altos: más de diez salarios mínimos promedio mensuales.

Art. 27 Archivo de Beneficiarios de los Programas de Vivienda. - El Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), y los Gobiernos Municipales, llevarán un archivo de los 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 para sí o para cónyuge o miembros de una unión de hecho estable, más de una vivienda o lote de los que se rijan por esta Ley. Con ese mismo fin, dicho archivo 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.

Art. 28 Restricción a las Personas Beneficiarias.- Las personas que reciban el beneficio del subsidio habitacional total, de conformidad a la Ley No. 428, "Ley de Funcionamiento, Normativa y Procedimientos del Fondo Social de Vivienda (FOSOVI)", en ningún caso podrán rentar, vender, ceder, donar o enajenar de cualquier forma el derecho de posesión o la titularidad del bien inmueble recibido en concepto de subsidio sin la autorización expresa del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR). La restricción deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil y su validez será de veinticinco (25) años, contados a partir de la fecha de la formalización de la entrega del subsidio, sin perjuicio de su posterior inscripción registral. Para las viviendas de interés social objeto de subsidio otorgado por el Estado, no opera la prescripción en ninguna de sus modalidades. La presente restricción no se aplica en los casos en los que la vivienda de interés social haya sido adquirida con préstamo hipotecario.

Todo acto jurídico que implique renta, venta, cesión, donación, enajenación o simulación de cualquiera de las anteriores figuras referidas y de cualquier otra que implique la transmisión del derecho posesorio, es nulo de nulidad absoluta, para tal efecto bastará la solicitud de la Autoridad de Aplicación de la presente Ley ante la autoridad judicial correspondiente. En todos los casos dichas solicitudes deberán ser presentadas en la jurisdicción donde se encuentre ubicado el bien inmueble y su tramitación será la de un Juicio Ejecutivo.

Cuando las personas que recibieron los fondos del subsidio proveniente del FOSOVI hubiesen hecho mal uso del mismo, éstas no podrán volver a solicitar este beneficio. Si el subsidio fue mal utilizado por los receptores del mismo, el INVUR les cancelará la categoría de receptores de fondos, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales de sus funcionarios involucrados, así como de la restitución de los daños y perjuicios causado por la persona que haya hecho uso indebido de dicho fondos a criterio de la autoridad de aplicación de la presente Ley y su Reglamento, sin perjuicio de la responsabilidad civil a que diere lugar frente a terceros.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

Las personas que recibieron los fondos del subsidio, desde su calidad y condición de propietario del inmueble rústico para la construcción de vivienda social o para la compra de inmueble y mejoras, y no habiten el inmueble, salvo las excepciones previstas por la ley, deberán reintegrar al FOSOVI el cien por ciento del monto total recibido en concepto de subsidio habitacional. En caso que la persona se negare a reintegrar el monto del beneficio obtenido, la Autoridad de Aplicación de la presente Ley demandará judicialmente por medio de la acción de pago el cien por ciento más las costas judiciales. Su tramitación será la de un Juicio Ejecutivo.

Art. 29 Autorización para Hipotecar.- En los casos de mejoras o de ampliación de viviendas financiadas completamente con subsidio, el bien inmueble podrá ser hipotecado hasta por el valor del treinta por ciento (30%) de la vivienda de interés social, excepto en los casos en los cuales el subsidio haya sido complementado con crédito habitacional.

El interesado deberá disponer de capacidad de pago y solicitar autorización a la Autoridad de Aplicación de la presente Ley la que se deberá pronunciar por escrito en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles. La institución financiera habilitante, cualquiera que sea su naturaleza, deberá emitir una carta de intención de otorgamiento del crédito, en ningún caso se aceptarán los préstamos entre particulares.

En los casos en que el beneficiario del subsidio habitacional no continuar con los pagos en concepto de mejoras o ampliaciones de la vivienda, este notificará a la entidad financiera y a la Autoridad de Aplicación de la presente Ley sobre dicha situación, a fin de verificar la misma.

En caso de comprobarse la imposibilidad de pago, el beneficiario gozará de una suspensión de pagos al principal del préstamo por un período de seis meses, los cuales una vez concluidos y no habiéndose superado la situación, dará paso en todos los casos a la opción preferencial de compra a favor del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), el que pagará el valor de las mejoras, en caso que las hubieren. En el caso de las cuotas pagadas por el primer adquirente, el INVUR le pagará al adquirente original de quien recibe el bien inmueble el sesenta y cinco por cinco (65%) del total amortizado quedando el diferencial a favor del FOSOVI. La Autoridad de Aplicación de la presente Ley reasignará la vivienda a otra persona, con la condición de que el inmueble sea utilizando como vivienda familiar en el plazo definido por esta Ley, siempre y cuando cumpla con los requisitos de elegibilidad establecidos en la presente Ley.

El Reglamento de la presente Ley establecerá el procedimiento.

Art. 30 Excepciones.- Las personas que reciban el beneficio del subsidio habitacional, previa comprobación de la Autoridad de Aplicación de la presente Ley, podrán rentar el bien inmueble de interés social en los casos siguientes:

1. En casos de enfermedad en fase terminal de cualquiera de los miembros del núcleo familiar, previa presentación de epícrisis emitida por facultativo' del Ministerio de Salud y que el cien por ciento del canon de arrendamiento sea utilizado para sufragar los gastos médicos; y

2. En los casos en que el núcleo familiar se traslade a vivir al exterior hasta por un período de doce meses por motivos laborales.

Art. 31 Preferencia a las Solicitudes que Provengan de Jefes de Familia.- En la definición de los programas de vivienda de interés social y de uso de suelo habitacional urbano y rural en igualdad de condiciones de necesidad, se dará preferencia a las solicitudes que provengan del mayor hábil que desde su calidad y condición de jefe de familia con más bajos ingresos, madres o padres solteros que estén a cargo de los menores con esas mismas características, así como a los que tengan un mayor número de dependientes económicos dentro de los cuales algunos de ellos sean de la tercera edad o personas con capacidades diferentes o que hayan hecho un mayor esfuerzo de ahorro.

Art. 32 Participación del SINAPRED.- El Sistema Nacional para la Prevención, Mitigación, y Atención de Desastres (SINAPRED), con la intervención del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), sin perjuicio de las funciones asignadas en la Ley No. 337 "Ley Creadora del Sistema Nacional para la Prevención, Mitigación, y Atención de Desastres" y demás normas conexas, demandará que se prevean en los diversos proyectos habitacionales todos los programas y medidas de protección civil, en caso de cualquier eventual desastre, por lo que se deberá de considerar con oportunidad y suficiencia las acciones de previsión tanto en los modelos como en la construcción de las viviendas y sus entornos.

CAPÍTULO VI
DEL SUELO PARA VIVIENDA URBANA Y RURAL DE INTERÉS SOCIAL

Art. 33 Reglas para el Acceso al Suelo de Uso Habitacional Urbano y Rural.- El fomento al acceso al 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 las reglas siguientes:

1. Se otorgará preferentemente, a las personas cuyos ingresos no excedan de siete veces el salario mínimo promedio de la zona en la cual habite o labore;

2. En ningún caso la superficie de los lotes podrá exceder de trescientos metros cuadrados (300mts2), debiendo tenerse en consideración el uso de los estándares internacionales de ocupación de área por persona;

3. El precio máximo de venta de cada lote no deberá ser mayor a los que se

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

establezcan conforme a lo dispuesto a la categoría de los respectivos niveles de ingresos reflejados en la presente Ley;

4. En todos los casos se deberá de contar con las respectivas autorizaciones emitidas por las autoridades correspondientes.

Art. 34 Características de los Terrenos para los Programas Habitacionales.- Los diversos programas o proyectos habitacionales, indistintamente, se deberán desarrollar en bienes inmuebles rústicos con las características siguientes:

1. Que no se encuentren en zonas de riesgo poblacional o que tengan características y condiciones ambientales inadecuadas;

2. Que correspondan a zonas aptas para ser habitables de acuerdo a los planes de desarrollo territorial vigentes;

3. Que no impliquen daños a los ecosistemas de las zonas o reservas ambientales o áreas protegidas, propiedad privada, terrenos de las comunidades indígenas, manto acuífero, zonas costeras, áreas comunales y los sitios arqueológicos; y

4. Que haya posibilidades de acceso a todos los servicios públicos básicos, sistemas de hidrantes públicos para la lucha contra incendios, evacuación de aguas residuales y desechos sólidos, sistema de drenaje de aguas pluviales y vías de acceso de todo tiempo.

Los programas o proyectos habitacionales no se aprobarán ni reconocerán o ratificarán sobre terrenos que no cumplan con las características establecidas en el presente artículo, siendo responsabilidad exclusiva del promotor o ejecutor de éstos los costos, daños o erogaciones de cualquier tipo o naturaleza que se derivasen.

Art. 35 Otorgamiento de Terrenos a los Agentes Productores de Viviendas.- Los terrenos que formen parte integrante del Banco Nacional de Tierras Urbanizables, deben estar inscritos y registrados, podrán ser otorgados a los productores de viviendas de interés social de conformidad a lo establecido en esta Ley, en calidad de:

1. Propiedad, en programas financiados con garantías hipotecarias;

2. Derecho de uso y goce, gratuito y sin límite de tiempo, en los casos de viviendas totalmente subsidiadas. El derecho de uso será susceptible de transmisión hereditaria, sin embargo, en ningún caso podrá ser cedido a un tercero que no sea el Estado mismo el cual solo reconocerá el valor de las mejoras si las hubiesen; y

3. Arrendamiento, con o sin opción de compra, de acuerdo a lo establecido en el contrato correspondiente y con el propósito de bajar las cuotas del financiamiento.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

En este caso, las adjudicaciones de cualquier tipo realizadas serán exclusivamente para la construcción de la vivienda única y permanente del destinatario final la cual no deberá ser arrendada a un tercero, salvo las excepciones establecidas en la presente Ley.

Art. 36 Formalización de Adjudicaciones.- En los casos de las adjudicaciones, estas se deberán formalizar mediante un contrato en Escritura Pública, la que deberá contener entre otras, las cláusulas generales y las especiales relativas al convenio entre el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR) y el adjudicatario, so pena de nulidad, contrato que deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil correspondiente y gozará de la exoneración sobre los trámites, actos y servicios regístrales en los casos de viviendas de interés social.

El Reglamento de la presente Ley establecerá los procedimientos para el otorgamiento y/o adjudicación de los terrenos integrantes del Banco Nacional de Tierras Urbanizables.

Art. 37.- Supervisión y Control de los Procesos de Lotificación y desmembración.- El Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), así como todas las demás dependencias, sean personas naturales o jurídicas, públicas o privadas involucradas en la producción de viviendas, sea a nivel regional y/o municipal, deberán supervisar y controlar que en los diferentes procesos de lotificación y desmembración o proyectos de regularización de la tenencia de la tierra, se hagan las previsiones de áreas o espacios para el equipamiento de las áreas sociales, recreativas y comunales, así como las de infraestructura para los servicios públicos, las que en ningún caso deberán ser lotificables, caso contrario serán objeto de nulidad absoluta.

En los casos que el lote adjudicado indebidamente haya sido inscrito, la Autoridad de Aplicación de la presente Ley, hará uso de los recursos legales que correspondan para la debida cancelación registral, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal a que diere lugar.

A los desarrolladores de programas o proyectos habitacionales o las personas que mediante engaño, dolo violen el contrato de adjudicación son responsables de incumplimiento de contrato y se procederá de conformidad a lo establecido en el Código Penal.

Art. 38 Apoyo a los Programas.- El Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), deberá apoyar los programas de regularización física, social y de asentamientos informales en las situaciones en que se deban de satisfacer las condiciones establecidas en la Ley No. 309, "Ley de Regulación, Ordenamiento y Titulación de Asentamientos Humanos Espontáneos" y la Ley No. 278, "Ley sobre Propiedad Reformada Urbana y Rural", así como los programas de legalización y titulación que se hagan efectivo.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

Art. 39 Facilitación y **Estímulo** a **la Optimización de la Inversión.**- El Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), los Gobiernos Regionales y/o los Gobiernos Municipales deberán establecer normas y reglas que faciliten y estimulen la optimización de la inversión en la producción de vivienda y suelo urbanizable. También deberán adecuar las normativas de edificación horizontal y vertical, así como las sanciones y las multas a imponer a los propietarios de las edificaciones inadecuadas por no cumplir con las reglas y normas técnicas y administrativas correspondientes.

Art. 40 Contratos con Lotificadores.- La Autoridad de Aplicación de la presente Ley y su Reglamento podrá realizar contratos con las personas naturales o jurídicas que desde su calidad de lotificadores, puedan facilitar la incorporación de bienes inmuebles rústicos urbanizables de conformidad a las siguientes modalidades:

1. 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; y

2. Financiamiento Privado de las obras de urbanización necesarias para proceder a la subdivisión de terrenos propiedad del Banco de Tierras, cediendo ésta a cambio de tierras urbanizadas. Para realizar estos contratos el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), deberá llevar a cabo la licitación correspondiente.

Art. 41 Fiscalización.- En los casos de proyectos habitacionales de interés social, el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), podrá fiscalizar los procesos de urbanización o construcción de los proyectos habitacionales o aquellas situaciones proveniente por el incumplimiento de contratos siempre y cuando sean reparables y realizados por los agentes productores de viviendas, para tal efecto, la Autoridad de Aplicación de la ley deberá de verificar el cumplimiento de los requisitos técnicos y legales establecidos. En caso de incumplimiento de cualquiera de los requisitos, la Autoridad de Aplicación de la presente Ley, podrá otorgar un plazo de hasta noventa (90) días para subsanar dichas situaciones, caso contrario se aplicará una multa al agente productor de vivienda equivalente al valor establecido para el o los lotes que resultaren afectados.

CAPÍTULO VII
DE LA VENTANILLA ÚNICA

Art. 42 Creación y **Funcionamiento.-** Los Gobiernos Locales de los Municipios con más de Veinte Mil (20,000.00) habitantes, deberán crear y establecer la Ventanilla Única para que funcione de forma exclusiva para la tramitación y otorgamiento de los permisos para realización de Programas y proyectos habitacionales, y cuyo objetivo fundamental sea la producción y construcción de viviendas, urbanizaciones y lotificaciones urbanas y rurales, sean estas para uso personal o comercial.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

Art. 43 Objeto de la Ventanilla.- La Ventanilla Unica tiene por objeto recibir, tramitar y otorgar todos los permisos, licencias, y constancias que agilicen los diversos procesos auténticos de transformación territorial en forma eficiente e integrada a efectos de viabilizar a nivel nacional un desarrollo urbano y rural ordenado y sostenido, así como propiciar que los diferentes usos del territorio se adecuen al interés social, a la sostenibilidad de los recursos naturales y a la seguridad jurídica.

Son funciones de la Ventanilla Única las siguientes:

1. Unificar y simplificar los trámites relativos a la obtención de los permisos pertinentes para la realización de Programas y Proyectos Habitacionales por parte de los productores de vivienda;

2. Simplificar el proceso de tramitación con el fin de reducir costos administrativos, financieros y humanos;

3. Controlar de forma general el sistema de trámites, permitiendo generar las estadísticas nacionales requeridas para tal efecto;

4. Atender las solicitudes de información y asesoría relacionadas con los trámites a seguir para viabilizar la producción de viviendas, sean estas de interés social o comercial;

5. Realizar el trámite documentario en forma ágil, oportuna y expedita; y

6. Otorgar cualquier otro permiso o trámite que resulte necesario al interesado.

Art. 44 Integración de la Ventanilla Única.- La Ventanilla Única estará integrada por funcionarios delegados de las instituciones públicas siguientes:

1. Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), quien dirige y coordina la Ventanilla Única sin perjuicio de las funciones propias del INVUR;

2. Oficina de Urbanismo de la municipalidad;

3. Los Entes Reguladores de los Servicios Públicos como: Instituto Nicaragüense de Acueductos y Alcantarillados (INAA); Instituto Nicaragüense de Electricidad (INE); e Instituto Nicaragüense de Telecomunicaciones y Correos (TELCOR);

4. Ministerio de Salud;

5. Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales (MARENA);

6. Ministerio de Transporte e Infraestructura (MTI);

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

7. Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER);

8. Dirección General de Bomberos, en caso que no haya presencia de ésta, asumirá el Benemérito Cuerpo de Bomberos o cualquier otra organización de bomberos que exista en el Municipio;

9. Dirección General de Ingresos;

10. El Sistema Nacional de Prevención, Mitigación y Atención a Desastres, (SINAPRED); y

11. Por cualquier otra Institución Pública vinculada al sector vivienda de interés social y que se encuentre presente en el municipio, siempre y cuando resultase necesario.

En el desarrollo de sus actividades cada institución conservará su naturaleza orgánica y funcional. Los funcionarios delegados conservarán su independencia en cuanto a las facultades y funciones que le son inherentes a su cargo y propias en virtud de la ley de la materia. La Autoridad de Aplicación de la presente Ley ejercerá en su funcionamiento todas las acciones de coordinación y gestión a que diere lugar la Ventanilla Única. La remuneración económica de estos funcionarios será asumida por la institución a la que representan. En ningún caso habrá pago de dietas.

Art. 45 Servicios de la Ventanilla Única.- La ventanilla única, Coordinada por el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), brindará a los productores de vivienda, social y comercial, los siguientes servicios:

1. Información y asesoría sobre los trámites y gestiones a realizar en general;

2. Gestionar y otorgar las constancias, permisos y licencias para la realización de proyectos de producción y construcción de viviendas, urbanizaciones y lotificaciones urbanas y rurales, sean estas para uso personal o comercial, y cuyo desarrollo sea realizado por personas naturales o jurídicas;

3. Divulgar las normativas técnicas y administrativas que se aplican a los diversos programas y proyectos habitacionales y los tipos de vivienda;

4. Armonizar las disposiciones administrativas con el marco jurídico que afecta al territorio;

5. Emitir la respectiva constancia de uso de suelos;

6. Aprobar y certificar en general los planos de los diversos programas y proyectos habitacionales para la producción de viviendas; y

7. Otorgar los permisos, licencias y demás autorizaciones necesarias para gestión y

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

construcción o ejecución de los diversos proyectos y programas para la producción y construcción de viviendas, urbanizaciones y lotificaciones en general.

Una vez obtenidas la constancias, licencias y permisos, los titulares o desarrolladores de los proyectos o sus representantes legales o quienes hagan las veces de tales deberán mantener en un lugar visible y protegidas para que las autoridades o sus agentes puedan observarlas en los casos de supervisión o inspección en el sitio donde se ejecuta el proyecto. En caso de no estar visibles, a los desarrolladores se les aplicará una multa equivalente de entre Treinta y Cinco (35) y hasta Setenta (70) salarios mínimos promedios por cada vez que se infrinja la presente disposición.

Art. 46 Requerimiento y Entrega de Información.- La Autoridad de Aplicación de la presente Ley y su Reglamento requerirán por una sola vez la información pertinente a los diversos programas y proyectos habitacionales para la producción de viviendas, la cual debe ser presentada por el interesado a través de su representante legal o apoderado especialmente designados para tal efecto, sea persona natural o jurídica.

La información documental en original y copia que será entregada en la Ventanilla Única, deberá ser relacionada a los trámites para la obtención de los permisos de ejecución de proyectos de construcción de viviendas, urbanizaciones y lotificaciones urbanas y rurales para uso personal o comercial. En un plazo de cuarenta y ocho (48) horas, después de haber sido revisada la misma, le serán devueltas las copias con el acuse de recibo, momento en el cual se iniciará el respectivo trámite en los términos y plazos establecidos en la presente Ley. En ningún caso podrá ser requerida por los funcionarios de la Ventanilla Única nuevos requisitos para ese mismo trámite en esta dependencia, salvo que la ley lo establezca expresamente.

Los funcionarios de las entidades de gobierno, órgano o funcionario público no podrán solicitar al interesado mayor información una vez que sus delegados hayan otorgado la autorización para la ejecución de proyectos de producción y construcción de viviendas, urbanizaciones y lotificaciones urbanas y rurales para uso personal o comercial.

Para que una entidad, órgano o funcionario de la Administración Pública pueda remitir información del interesado a la Ventanilla Única, la primera deberá contar con el consentimiento del afectado, se exceptúan de la presente disposición las personas jurídicas.

Art. 47 Solicitud de otra Información.- Los funcionarios que atiendan en la Ventanilla Única solamente podrán solicitarle al interesado copia certificada de la resolución final de un determinado trámite. No podrán análisis o trámite para el conocimiento o resolución de otra entidad administrativa, caso en el cual bastará la presentación de la certificación de que el trámite está en proceso y su estado.

Art. 48 Cumplimiento de Requisitos.- La Autoridad de Aplicación de la presente Ley independientemente de su fuente normativa, deberá publicar en un lugar visible de

acceso público, en las oficinas de la Ventanilla Unica todos los requisitos exigidos en esta dependencia, a los representantes legales o los gestores de los desarrolladores de programas y proyectos habitacionales, para la producción de vivienda. Esta normativa deberá cumplir con las siguientes condiciones generales:

1. Cumplir con lo establecido en la presente Ley y su Reglamento, así como lo dispuesto en la normativa administrativa y técnica que al respecto se emita; y

2. Publicar en un medio de comunicación escrito de circulación nacional y en medios electrónicos sin perjuicio de su posterior publicación en La Gaceta, Diario Oficial, junto con los instructivos, manuales, formularios y demás documentos correspondientes.

Será obligatorio colocar en un lugar visible dentro de la institución, avisos referidos a la publicación de los trámites o requisitos, el costo por servicio y el consolidado de los mismos. Los formularios serán vendidos a los interesados en la Ventanilla Única. Los pagos por los servicios prestados por las instituciones del gobierno central, deberán ser enterados en Caja del Banco comercial en una cuenta especialmente habilitada a nombre de la Tesorería General de la República, debiéndose presentar la copia respectiva de la minuta en la Ventanilla Única al momento de realizar el trámite correspondiente. El pago por los servicios prestados por las municipalidades deberá enterarse en la tesorería del gobierno municipal en las cajas establecidas al efecto, debiéndose presentar el recibo de pago correspondiente en Ventanilla Única.

Los ingresos referidos en el párrafo anterior se regirán de conformidad con la Ley de la materia.

Los pagos por servicios prestados en la Ventanilla Única, deberán ser directamente proporcionales a los costos administrativos de éstos, en consecuencia no se aplicarán criterios de obtención de utilidades. Asimismo el costo de los servicios de los gobiernos locales se corresponderá a la clasificación establecida en la Ley No. 466, "Ley de Transferencias Presupuestarias a los Municipios de Nicaragua". En ningún caso habrá dispensa de pago, excepto las establecidas en las leyes de la materia.

La distribución de los ingresos obtenidos por los servicios prestados por las instituciones adscritas al gobierno central, la realizará el Ministerio de Hacienda y Crédito Público en carácter de renta con destino específico y su distribución será de forma proporcional entre cada una de las instituciones que integran la Ventanilla Única de conformidad con la Ley No. 550 "Ley de Administración Financiera y del Régimen Presupuestario".

En ningún caso habrá devolución por el pago de servicios prestados en la Ventanilla Única.

Art. 49 Otorgamiento de Información.- El Director de la Ventanilla Única garantizará que los funcionarios de la Ventanilla Única proporcionen al interesado toda la

información que éste requiera sobre los trámites que se realicen en esa dependencia. En los casos de las personas jurídicas bastará con la presencia del representante legal o apoderado debidamente acreditado, en el caso de las personas naturales se realizará por medio de un gestor debidamente acreditado, salvo en aquellos casos en que la ley expresamente establezca lo contrario.

Cualquier requisito adicional, deberá ser fundamentado por el Director de la Ventanilla Única, estando obligado éste a indicarle al interesado la base legal de la norma que sustenta dicho trámite, así como el instrumento y fecha en que fue publicado. Las entidades estatales colocarán en un lugar visible dentro de las oficinas de sus dependencias y divulgarán por cuando estén a su alcance, los trámites que efectúan los interesados y sus requisitos.

Los trámites y requisitos serán comunes a todos los agentes productores de vivienda.

Art. 50 Plazo para Resolver los Trámites.- La Ventanilla Única dispondrá de un plazo común de hasta noventa días calendarios para resolver los trámites y verificar la información de la gestión relativa a todos los permisos, licencias y constancias vinculadas a la construcción o ejecución de proyectos de producción y construcción de viviendas, urbanizaciones y lotificaciones urbanas y rurales presentadas por el interesado, cuando la información o requisitos que presente el interesado este completa.

Dentro del plazo de las cuarenta y ocho (48) horas ya establecidas, la Ventanilla Única deberá resolver el trámite, verificar la información presentada por el interesado y podrá prevenirle, por una única vez y por escrito, que complete los requisitos omitidos en la solicitud o el trámite o bien que aclare la información presentada. Tal prevención suspende el plazo de resolución de la dependencia y otorgará al interesado, hasta diez días hábiles para completar o aclarar. Transcurrido el término se continuará con el cómputo del plazo previsto para resolver. Si en este término se comprendiera un día feriado local o nacional, se repondrá con el siguiente día hábil a la fecha de conclusión del plazo. La Resolución podrá ser positiva o negativa.

Art. 51 Uso exclusivo de la Ventanilla Única.- La solicitud de trámite de acuerdo a los requisitos para la construcción o ejecución de proyectos de producción y construcción de viviendas, urbanizaciones y lotificaciones urbanas y rurales de uso personal o comercial se realizarán exclusivamente en la Ventanilla Única.

En ningún caso autoridad alguna diferente a la Ventanilla Única autorizará o rechazará trámites vinculados con la producción de vivienda. El funcionario público deberá de indicarle al interesado cual es la Ventanilla Única correspondiente.

Art. 52 Sanciones para los Casos de Incumplimiento de los Plazos. - Los funcionarios o empleados públicos delegados para que presten la función pública en la Ventanilla Única que por negligencia, displicencia, omisiones o falta de interés en el

cumplimiento de sus responsabilidades y obligaciones no cumplan con los plazos y términos establecidos para la tramitación de las constancias, permisos y licencias relacionados con proyectos de producción y construcción de viviendas, urbanizaciones y lotificaciones urbanas y rurales para uso personal o comercial, serán sujetos de sanciones administrativas, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal en que puedan incurrir por los daños causados al patrimonio de las instituciones que sirven y representan o a terceros, o bien por la comisión de faltas o delitos.

Art. 53 Graduación y **Tipos de Faltas.-** Sin perjuicio de lo establecido en la Ley No. 476, "Ley del Servicio Civil y de la Carrera Administrativa", la Ley No. 502, "Ley de Carrera Administrativa Municipal" y la Ley No. "Ley de Probidad de los Funcionarios Públicos del Estado", la graduación y tipificación de faltas será la siguiente:

I. Leves:
1. Utilizar los medios y equipos de la Ventanilla Única para efectos distintos al desempeño de funciones;

2. Conducta negligente o impericia en el uso y manejo de la documentación correspondiente a los trámites a su cargo; y

3. Impuntualidad en las sesiones de capacitación convocadas por los superiores o el Director de la Ventanilla Única.

II. Graves:

1. Cometer o permitir actos constitutivos de delitos vinculados a la prestación del servicio o que causen daños a las instituciones sujetas a esta Ley o a terceros;

2. Causar daños maliciosos en bienes de la Ventanilla Única;

3. Retardar o negar injustificadamente el trámite de asuntos, o la prestación del servicio que le corresponde, de acuerdo a las funciones de su cargo;

4. Atentar de palabra o de hecho, contra la dignidad de los superiores, subalternos o compañeros o al público al que atiende;

5. No informar sobre el trámite al interesado;

6. No respetar las competencias; y

7. No dar publicidad a los servicios establecidos en la ley.

III. Muy Graves:

1. No aceptar de forma injustificada la presentación única de documentos;

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

2. No resolver ni calificar los trámites dentro del plazo establecido;

3. No establecer las coordinaciones institucionales pertinentes;

4. Violar el trámite en la Ventanilla Única como instancia exclusiva de tramitación;

5. Representar intereses de particulares en contra de los intereses de las instituciones representadas en la Ventanilla Única o en contra de otros usuarios;

6. Utilizar la información presentada por los usuarios de los servicios de la Ventanilla Única para favorecer a otro agente productor de vivienda; y

7. Pedir o recibir de los usuarios de los servicios de la Ventanilla Única remuneraciones o regalías por la realización de funciones inherentes a su cargo.

Art. 54 Sanción por Inducción a Faltas.- Cuando los usuarios de los servicios de la Ventanilla induzcan o propongan a los funcionarios de ésta, a la comisión de faltas leves, se aplicará una sanción equivalente al cinco por ciento (5%) del monto total del proyecto; cuando se tratase de faltas graves la multa será del diez por ciento (10%) y cuando fuere el caso de faltas muy graves la multa será del quince por ciento (15%).

Los servidores públicos que incurran en las faltas mencionadas por ésta Ley, también serán responsables civil y penalmente de sus actos; al igual que los superiores que las toleren y los funcionarios que las encubran, así como los interesados que induzcan a su comisión.

Art. 55 Sanciones.- De conformidad a la graduación de las faltas cometidas, las sanciones que se impondrán serán las siguientes:

1. En los casos de las faltas leves, se sancionará con un llamado de atención por escrito con copia al expediente laboral y con una sanción pecuniaria equivalente a diez días laborables;

2. En los casos de las faltas graves, se sancionará con un llamado de atención escrito con copia al expediente y la suspensión en sus labores por un período de quince días sin goce de salario; y

3. En los casos de las faltas muy graves, se sancionará al empleado o funcionario público con la cancelación de la relación laboral de los mismos, así como la inhabilitación por dos años para optar a cualquier cargo público, sea de nombramiento o por medio de elección directa o delegada. Se deberá hacer constar en el expediente que para tal efecto lleve Recursos Humanos.

El procedimiento de notificación de las faltas establecidas por la presente Ley se fijará

reglamentariamente. Al momento de imponer las sanciones en virtud de la graduación establecida por la presente Ley, se deberá abrir el expediente administrativo correspondiente para tal efecto, con audiencia del interesado, el que será remitido por la Autoridad de Aplicación de ésta Ley a la máxima autoridad de la institución a la que público sancionado para la aplicación de la resolución correspondiente so pena de responsabilidad administrativa, civil y penal según corresponda.

Art. 56 Aplicación de la Sanción.- La aplicación de la sanción se hará teniendo en cuenta lo siguiente:

1. La gravedad de la violación de la norma y la formación académica del empleado o funcionario público;
2. La responsabilidad del cargo desempeñado;
3. El daño causado a la institución del Estado o al Gobierno Local que representa en la Ventanilla Única, así como el daño a terceros; y
4. La reiteración de la falta.

Art. 57 Silencio Administrativo.- En los casos en que se trate de solicitudes para el otorgamiento de constancias, permisos, licencias o autorizaciones, vencido el plazo de resolución otorgado por la presente Ley a la Ventanilla Única, sin que esta se haya pronunciado, se tendrán por denegadas, sin perjuicio de los recursos correspondientes ante la Autoridad de Aplicación de la presente Ley y su Reglamento, recursos que se regirán en base a los mismos términos establecidos para la Apelación contenida en la Ley No. 290, "Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del Poder Ejecutivo".

CAPÍTULO VIII
DE LOS AGENTES PRODUCTORES DE VIVIENDA

Art. 58 Agentes Productores de Viviendas.- Son agentes productores de viviendas de interés social las personas naturales o jurídicas que con la finalidad de producir éstas, debiendo asumir todas las responsabilidades del desarrollo de las diferentes etapas y actividades que demanda el proceso productivo. Estos productores de viviendas se constituyen en agentes económicos clave para el desarrollo de la industria habitacional.

Las categorías de productores de viviendas de interés social comprenden:

1. Los usuarios que actúen en forma individual;

2. Los usuarios que actúen mediante organizaciones comunitarias establecidas o constituidas expresamente para tal fin, o en forma de cooperativas de viviendas de interés social;

3. Las organizaciones de la sociedad civil no gubernamentales, las gremiales,

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

sectoriales y las iglesias;

4. Los agentes económicos desde su calidad de desarrolladores inmobiliarios del sector privado; y

5. Los Gobiernos Locales o los Gobiernos Regionales que conformen una unidad especializada en viviendas de interés social.

El Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), otorgará la calificación de Agente Productor de vivienda a las Entidades Auxiliares a las organizaciones, instituciones o empresas sociales, sean estas públicas o privadas, que demuestren experiencia, capacidad legal y técnica instalada para ejercer la función de productor de vivienda, con énfasis en la capacidad para desarrollar proyectos habitacionales a escala. En tal caso no podrá manejar ni intermediar los recursos provenientes del INVUR o los del FOSOVI que sirvan para financiar estos proyectos.

El Reglamento de la presente Ley establecerá los requisitos y procedimientos para tal efecto.

Art. 59 Productor de Viviendas o Proyectos Habitacionales a Escala. - Todo productor de vivienda que desarrolle proyectos habitacionales a escala, sea que produzca viviendas con fines sociales o para ser comercializadas en el mercado, deberá responsabilizarse y obligarse a desarrollar en forma responsable y eficiente las fases siguientes:

1. Gestión de suelo;

2. Formulación del proyecto habitacional;

3. Gestión del financiamiento;

4. Estudios y diseños;

5. Gestión de avales y permisos institucionales;

6. Construcción de las obras de urbanización y de viviendas propiamente dichas;

7. Legalización de la propiedad;

8. Administración de los recursos productivos para el uso eficiente de los recursos y control de calidad de los procesos y el producto; y

9. Otras gestiones y actividades conexas.

Art. 60 Desarrollo de Servicios Técnicos Requeridos.- Cualquier 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 autorización y competencia para ello.

Art. 61 Salvaguarda de los Intereses del Usuario.- En todo tiempo y momento el productor de vivienda deberá salvaguardar los intereses de los usuarios, estableciendo los mecanismos e instrumentos que permitan corregir o eliminar cualquier conflicto de interés que se pudiera presentar en la ejecución del proyecto habitacional.

Art. 62 Fomento de Participación Empresarial.- El Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), deberá fomentar la participación responsable de empresas de construcción según el tipo y monto de las obras físicas, debiendo estimular la libre y sana competencia empresarial de conformidad a la legislación vigente, en busca de lograr elevar el nivel de productividad de los agentes económicos involucrados en esta rama de la industria de la construcción.

Art. 63 Coordinación.- El Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), deberá coordinar con los Gobiernos Locales la concordancia con los planes municipales de vivienda, así mismo también coordinará los programas de acciones con las personas naturales o jurídicas, sean estas públicas o privadas que desde su calidad de agentes productores de viviendas de interés social, siempre y cuando hayan suscrito convenios en los temas de fomento y acceso a la construcción de viviendas de interés social.

Art. 64 Acciones para el Sistema de Evaluación Ambiental.- De conformidad a lo establecido en el Decreto Ejecutivo No. 76-200, Sistema de Evaluación Ambiental, el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), procurará las acciones siguientes:

1. Fiscalizar que los programas de vivienda no afecten valores ambientales;

2. Fomentar el empleo de la población de la zona en donde se realicen los proyectos habitacionales, en la construcción de viviendas y obras conexas y el uso de materiales naturales y renovables; y

3. Realizar los convenios con los Gobiernos Regionales o Municipales, las facultades de ingeniería y arquitectura de las distintas universidades del país, así como las entidades no gubernamentales dedicadas a la protección del ambiente, para efectuar estudios de impacto ambiental cuando lo considere necesario, con relación a los programas de construcción de viviendas.

CAPÍTULO IX
DEL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL EN EL ÁREA RURAL PARA TRABAJADORES TEMPORALES O PERMANENTES

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

Art. 65 Crédito para el Sector Productivo para la Construcción de Viviendas de Interés Social.- De conformidad a lo establecido en el Código del Trabajo, artículo 202, la Ley No. 618, "Ley General de Higiene y Seguridad del Trabajo" y demás normativas establecidas por el Ministerio del Trabajo, con respecto a los trabajadores temporales o permanentes, así como los principios establecidos en el artículo 3 de la presente Ley, el Fondo Social de Vivienda (FOSOVI), bajo la coordinación y supervisión del INVUR, podrá financiar a los productores agropecuarios, agroindustriales y a los agroforestales, para que estos puedan desarrollar proyectos habitacionales rurales en sus propiedades y que sean destinados al albergue de sus trabajadores temporales en periodo de cosecha así como a los permanentes, siempre y cuando el área destinada para tal proyecto no fuere de vocación agropecuaria, ni represente avances en la frontera agrícola o daño a las fuentes de agua o los bosques.

Art. 66 Viviendas para Trabajadores Temporales.- La construcción de las viviendas para los trabajadores temporales será de conformidad a las normativas y disposiciones técnicas establecidas por el Ministerio del Trabajo, en este caso al productor no le serán aplicables las restricciones establecidas en el artículo 28 para las personas beneficiadas por la presente Ley. En el caso de que se produjese un cambio de propietario del inmueble, este deberá continuar dando el uso exclusivo a la vivienda destinada para el trabajador temporal, sin perjuicio de las mejoras que pueda hacer para la conservación del inmueble.

Art. 67 Viviendas para trabajadores permanentes.- En los casos de las viviendas para los trabajadores permanentes, el productor aportará el terreno como subsidio a los mismos y el Estado financiará la construcción de las viviendas de interés social para los trabajadores permanentes, las cuales deberán ser de treinta y seis metros cuadrados (36 mts2) en un área de terreno que en ningún caso podrá ser mayor a los doscientos cincuenta metros cuadrados (250 mts2). Las casas a construirse deberán contar con los servicios básicos, sin perjuicio de las responsabilidades y obligaciones del Estado para promover los servicios públicos básicos a las comunidades que se constituyan.

Una vez oficializada la entrega del área para la lotificación por parte del productor al INVUR, se procederá a efectuar la lotificación correspondiente y posteriormente la respectiva asignación conforme el censo de los trabajadores levantado por la Autoridad de Aplicación de la presente Ley en coordinación con el productor.

Las viviendas de interés social para los trabajadores permanentes se le aplicarán las restricciones establecidas en el artículo 28 para las personas beneficiadas por la presente ley.

Art. 68 Deducciones del Pago del Tributo.- En los casos que los productores aporten recursos propios para aumentar el número de viviendas de interés social, éstos serán deducibles del pago de sus impuestos de bienes inmuebles hasta completar el cien por ciento (100%) de la inversión autofinanciada, pudiendo ser

acumulativos.

En los casos en que los productores financien la construcción de escuelas y centro de salud, en base a los requerimientos sociales y las especificaciones de las autoridades correspondientes, también le serán deducidos del pago de sus impuestos de Bienes Inmuebles en un cien por ciento (100%).

Lo dispuesto en los párrafos precedentes podrá ser aplicado hasta en cuatro períodos fiscales a criterio del interesado.

CAPÍTULO X
DE LA PARTICIPACIÓN DEL SECTOR PRIVADO

Art. 69 Solicitud del Redescuento.- Las instituciones financieras privadas que otorguen préstamos para vivienda de interés social podrán solicitar al FOSOVI el redescuento de los mismos, siempre que los otorguen dentro de las condiciones que fije el reglamento establecido para tal efecto por el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR).

Art. 70 Convenios de Colaboración y **Cooperación.-** El Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), podrá establecer convenios de colaboración y cooperación con las instituciones financieras, en condiciones especiales y más favorables para los potenciales deudores, a efectos de asegurarles a aquellas, previamente a su otorgamiento, el redescuento de los préstamos.

Art. 71 Instituciones Elegibles al Redescuento.- Son entidades elegibles para solicitar redescuento: los Bancos Comerciales, Asociaciones de Ahorro y Préstamo, Cooperativas de Ahorro y Crédito y Organizaciones No Gubernamentales de Micro - finanzas.

Art. 72 Máximo de los Montos de los Créditos.- Los créditos a otorgarse con recursos del FOSOVI 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 por ciento (60%), cuando se trate de préstamos concedidos a agentes productores de vivienda.

Art. 73 Inclusión para Cálculo del Costo.- Para calcular este costo se incluirán los que corresponden al terreno, obras de movimiento de tierra e infraestructura que fueren necesarias, materiales, mano de obra, gastos generales, costos y beneficio de la empresa, si los hubiere; aportaciones a la seguridad social, impuestos, obras y tasas de conexión a servicios públicos básicos, permisos, asesoramiento técnico y cualquier otro costo que se requiera para la realización total de las obras.

Art. 74 Aporte del Interesado.- El porcentaje restante necesario para completar el financiamiento total de las obras deberá ser aportado por el interesado, sea esta persona natural o jurídica, en dinero, especie o trabajo, debiendo estar totalmente

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

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 de la obra.

Art. 75 Montos a Pagar por las Cuotas de los Créditos.- En el caso de los créditos que se otorguen con recursos del FOSOVI en los diferentes programas correspondientes a viviendas de interés social y que hayan sido financiados por el mismo, sus cuotas mensuales en ningún caso podrán ser mayores a los porcentajes de los ingresos nominales totales del núcleo familiar que se establecen a continuación:

1. Para los sectores de ingresos bajos, el veinte por ciento (20%); y
2. Para los sectores de ingresos moderados y medios, el veinticinco por ciento (25%);
3. Se faculta a la Autoridad de Aplicación de la presente Ley y su Reglamento para que efectúe la revisión y ajustes periódicos de los porcentajes antes referidos.

Art. 76 Adjudicación.- Las viviendas construidas con financiamiento del FOSOVI podrán ser adjudicadas a sus destinatarios de la forma siguiente:

1. En propiedad individual, en sus distintas modalidades legales;
2. En régimen de uso y goce, para el caso de cooperativas de vivienda;
3. En arrendamiento común;
4. En arrendamiento con opción a compra;
5. En condominio; y
6. Bajo otras modalidades que la misma ley prevea y autorice.

Art. 77 Condiciones de Adjudicación.- El Reglamento de la presente Ley fijará los procedimientos para la adjudicación de las viviendas de interés social en sus diferentes formas.

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

Art. 78 Régimen de Descuento Automático de Planilla de Cuotas de Pago.- Créase el 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. Este Régimen Especial se aplicará en los centros de trabajo del país por parte de los Empleadores en general.

Art. 79 Carácter Voluntario.- El Régimen Especial tendrá carácter voluntario para todos los empleados del sector público y privado, debiendo manifestarse expresamente por escrito su acogida al mismo y notificar de la misma forma al empleador y a la Autoridad de Aplicación de la presente Ley y su Reglamento.

Art. 80 Monto del Descuento a Aplicar.- El monto del descuento a aplicar al

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

trabajador será tomado del total de sus ingresos netos constitutivos del salario, una vez que se hayan realizado las respectivas deducciones de Seguridad Social y del Impuesto sobre la Renta que correspondan u otras que hubiese.

Art. 81 Plazo para el Entero del Importe.- Los empleadores, por medio de su área financiera deberán enterar, en un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir del día de pago, la cuota correspondiente al descuento de planilla para el abono a la institución financiera o a la entidad auxiliar pertinente, so pena de pago de un recargo a costa del empleador del medio punto porcentual sobre el mismo. Este recargo será a favor del INVUR para el desarrollo de sus funciones rectoras en la materia.

El pago del medio punto porcentual se aplicará por cada día de retraso transcurrido.

Art. 82 Condiciones para Acceder al Régimen Especial de Descuento Automático de Planillas.- Para acceder al Régimen Especial de Descuento Automático de Planillas el préstamo obtenido deberá dirigirse exclusivamente a la compra, 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.

Art. 83 Beneficios.- Quienes formalicen préstamos para la adquisición de vivienda de interés social u obras conexas a éstas y que se acojan al Régimen Especial, tendrán los beneficios siguientes:

1. Exoneración del pago de todo tipo de aranceles y tasas en la inscripción registral del inmueble y del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles hasta la debida cancelación del crédito;

2. Exoneración del Impuesto sobre la Renta por la transferencia de bienes inmuebles en la constitución como patrimonio familiar, siempre y cuando el valor del lote y la vivienda no exceda el valor de una vivienda de interés social, según lo dispuesto en la presente ley y además se trate de compra de una vivienda en carácter de primer adquiriente; y

3. Derecho a deducir de la renta total percibida mensualmente, el pago de los gastos legales y comisiones financieras de cierre derivados del financiamiento incurridos en el período, para el financiamiento hipotecario destinado a la compra o construcción de vivienda de interés social.

La deducción referida deberá realizarla el empleador o patrono de manera automática, si las cuotas del crédito hipotecario se encuentran afectas a la deducción de planilla; en caso contrario, la deducción será obligatoria solo si el trabajador presenta al empleador los recibos correspondientes al pago de las cuotas, durante los primeros diez días del mes siguiente.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

Art. 84 Multa.- Una vez aceptado el Régimen Especial por el empleado, el empleador que se niegue a realizar las deducciones salariales para el pago de créditos de vivienda y que hayan sido debida y formalmente solicitadas y autorizadas por sus empleados por escrito y con indicación del monto de la respectiva deducción, se les impondrá una multa de hasta cuatro veces el salario mínimo fijado de conformidad con la Ley No. 625, "Ley del Salario Mínimo", publicada en La Gaceta, Diario Oficial, No. 120 del 26 de junio de 2007, por cada vez que se incumpla.

El Empleador será solidariamente responsable frente al acreedor por el pago de las cuotas en concepto de créditos de vivienda que omitió deducir y enterar, siendo además, responsable del pago de los intereses por mora y demás daños y perjuicios que genere su acción u omisión mientras el trabajador labore para este.

CAPÍTULO XII
DEL PAGO DE LA INDEMNIZACIÓN POR ANTIGÜEDAD

Art. 85 Pago Parcial de Antigüedad.- El pago, total o parcial, de la indemnización por antigüedad por los años de servicios por parte del empleador al trabajador a solicitud de éste último, tiene por finalidad la obtención de recursos financieros que le faciliten al empleado, la adquisición, construcción o mejora de su vivienda o bien la liberación de gravámenes sobre bienes inmuebles susceptibles de convertirse en vivienda de habitación.

Art. 86 Prestaciones Laborales.- Se entenderá por pago de indemnización por años de servicio o antigüedad, la compensación económica que el empleador abona al trabajador por el tiempo de servicios prestados de acuerdo a los términos y alcances del Código del Trabajo y la Convención Colectiva, sin perjuicio de los derechos adquiridos.

Art. 87 Solicitud del Pago Parcial o Total de la Indemnización por años de Servicios o Antigüedad.- El trabajador podrá solicitar por escrito al empleador el pago total o parcial, sea en dinero o materiales de construcción equivalentes al monto correspondiente a la indemnización por años de servicio o antigüedad para la adquisición de vivienda, reparación o modificación del inmueble, pago que se realizará de forma directa al desarrollista del proyecto habitacional o realizador de la obra, siempre y cuando esto constituya un derecho adquirido para la obtención de este beneficio, sin perjuicio de lo establecido en la Convención Colectiva.

El pago del diferencial correspondiente a la indemnización por años de servicio o antigüedad, si lo hubiere, deberá ser pagado al momento de la cancelación de la liquidación al trabajador.

Los empleadores financiarán anualmente hasta el veinte por ciento (20%) del total de sus trabajadores, a quienes en ningún caso se les podrá otorgar más de las dos

terceras partes del total del monto solicitado por estos.

Los interesados deberán solicitar y tramitar ante el INVUR una constancia en la que se relacione la presentación de la solicitud de adquisición de vivienda, reparación o modificación del inmueble, la cual deberá ser emitida por la autoridad de la institución antes referida por medio del funcionario que para tal efecto sea designado, quien en un plazo no mayor de 8 días hábiles deberá entregar al interesado la constancia o aval para que la presente a su empleador. Quien no presente dicho documento no podrá hacer uso de su derecho.

Art. 88 Pago de Prestaciones Laborales para Reparaciones Locativas o Ampliaciones.- En los casos en que el trabajador solicite el pago adelantado, total o parcial, de la indemnización por antigüedad por los años de servicios para reparaciones locativas o ampliaciones del inmueble a mejorar y 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.

Art. 89 Prohibición.- En ningún caso, el empleador deberá pagar por adelantado, total o parcialmente, en concepto de antigüedad por años de servicios para inversión en inmuebles diferentes a la casa de habitación del trabajador, de su cónyuge o compañero en una unión de hecho estable permanente. Tampoco pagará adelantos por un valor mayor al solicitado, aún cuando el saldo que posea el trabajador por el concepto de prestaciones laborales por años de servicio sea mayor a este.

Art. 90 Prioridad de Pago de Adelantos Parciales.- Una vez enteradas las retenciones en concepto de contribución de los trabajadores a los programas del seguro social, Impuesto Sobre la Renta (IR) y pagados los salarios de los trabajadores, el empleador deberá dar prioridad al pago de los adelantos parciales destinados a cancelar la cuota inicial, liberación de gravamen o abono al capital de los proyectos habitacionales de vivienda de interés social.

Art. 91 Pago de acuerdo a la Liquidación.- Los trabajadores podrán solicitar el pago de adelanto parcial o total de su indemnización laboral por años de servicios, de conformidad a su liquidación final que haga el empleador, quien deberá tomar en cuenta el siguiente orden:

1. Construcción de su vivienda;

2. Adquisición de la casa de habitación o del lote para edificarla;

3. Liberación de gravámenes hipotecarios que afecten la casa de habitación de su propiedad, de su cónyuge o compañero en unión de hecho estable permanente; y

4. Reparaciones y ampliaciones de su casa de habitación, de su cónyuge o compañero en unión de hecho estable permanente.

Art. 92 Comprobación al Empleador de la Inversión de los Montos Solicitados.- El trabajador que reciba adelantos parciales o totales de su indemnización laboral por años de servicio con destino a compra de un bien inmueble para habitarlo, compra de bien inmueble rústico edificable, liberación de gravamen, construcción o autoconstrucción, reparación o ampliación, tendrá que comprobar al empleador la inversión de los montos solicitados con el presupuesto avalado por el INVUR.

El empleador que no disponga de los medios de comprobación del destino de los fondos motivo de la solicitud presentada por el trabajador, hará que el beneficio obtenido se considere únicamente un beneficio o incentivo más a los empleados y trabajadores.

Art. 93 Pago del Dinero en Caso de Otro Uso del Mismo.- En todos los casos en que se haya efectuado el pago de adelantos parciales o totales de su indemnización por antigüedad, el empleador por motivos fundados determine que no hubo inversión del dinero en el objeto previsto en la solicitud respectiva, podrá deducirlos del salario en doce cuotas o de la liquidación en caso de renuncia o despido.

El empleador se reserva el derecho de reclamar compensación por daños y perjuicios económicos en la vía correspondiente. En aquellos casos en los cuales se realice el pago de adelantos parciales o totales de su indemnización por antigüedad y posteriormente se sucedan causales de despido justificado para el trabajador de conformidad a lo establecido en la legislación laboral vigente, este último estará obligado a devolver los pagos recibidos de parte del empleador.

La resolución administrativa o judicial respectiva confirmando la causa del despido, servirá de suficiente documento para que el empleador se apersone ante cualquier nuevo empleador del trabajador, solicitando las deducciones salariales que correspondan a efectos de compensarse los pagos efectuados. De todas estas diligencias el empleador informará al Ministerio del Trabajo, a fin de sancionar al nuevo empleador del trabajador que se negare a cumplir con lo establecido en la presente Ley.

Art. 94 Negativa de Pago de Adelanto por Años de Servicios.- El empleador podrá negar el pago del adelanto de pagos parciales de la indemnización por antigüedad en los casos siguientes:

1. Cuando el trabajador solicite el pago con destino diferente a los contemplados en la presente Ley;

2. Cuando no se subsanen las inconsistencias que presente la documentación aportada como soporte de la solicitud después de transcurrido el término de dos

meses contados a partir de la fecha de notificación o comunicación oficial de la inconsistencia; y

3. Cuando las solicitudes presentadas por sus empleados excedan sus capacidades financieras para cumplir sus obligaciones. Tal situación deberá ser debidamente demostrada ante la Autoridad de Aplicación de la presente Ley.

Art. 95 Deducibles sobre el IR.- Son deducibles como gastos para el cálculo del Impuesto sobre la Renta (IR) todos los montos que en concepto de adelantos parciales de la indemnización por antigüedad que otorgue el empleador a los trabajadores de conformidad a la Ley No. 453, "Ley de Equidad Fiscal", Artículo 12, numeral 1).

CAPÍTULO XIII
DEL ESQUEMA DE APOYO A LA TASA DE INTERÉS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA

Art. 96 Objeto y Sujetos del Esquema de Apoyo a la Tasa de Interés de Créditos Hipotecarios para Vivienda de Interés Social.- Se otorga subsidio al costo financiero generado por créditos generados de Préstamos Hipotecarios para Viviendas de interés social, y se norma el crédito fiscal para las instituciones financieras reguladas por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, SIBOIF, de conformidad con la Ley No. 561 "Ley General de Bancos, Instituciones Financieras No Bancarias y Grupos Financieros", en lo relativo a los créditos hipotecarios objeto de la presente Ley.

Art. 97 Sujetos Beneficiados del Subsidio al Costo Financiero por Préstamos Hipotecarios para Viviendas de Interés Social.- Los sujetos beneficiados por la presente Ley, son las personas que desde su calidad y condición de usuarios de créditos de Préstamos Hipotecarios para Viviendas de Interés Social cumplan con los requisitos establecidos por esta Ley.

Para los efectos de la presente Ley y su Reglamento, todos los contratos relativos a vivienda de interés social celebrados con las instituciones financieras reguladas, se les denominará "Contrato de Préstamo Hipotecario de Vivienda de Interés Social". Para el goce del subsidio que establece esta Ley, los referidos contratos deberán de cumplir, indistintamente, con las condiciones siguientes:

1. Que los préstamos se destinen al financiamiento exclusivo de viviendas de interés social o al pago del precio de compra o construcción de la vivienda de habitación de la o las personas que solicitan el crédito;

2. Que la vivienda objeto de préstamo sea nueva, entendiéndose como compra o construcción de vivienda nueva, aquella efectuada a partir de la primera venta realizada una vez concluidas las obras de construcción del inmueble, sin que éste haya sido previamente habitado;

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

3. Que el préstamo conlleve garantía hipotecaria de primer grado constituida sobre el bien inmueble;

4. Que el monto del préstamo no exceda el valor resultante de aplicar los parámetros para definir una vivienda de interés social;

5. Que el pago del préstamo se haya estructurado con arreglo a una tabla de amortización basada en un plazo que podrá oscilar entre quince (15) y veinticinco (25) años;

6. Que la tasa de interés del préstamo hipotecario no exceda el límite propuesto para este tipo de operaciones financieras por el INVUR; y

7. Que en ningún caso la prima por la compra de la vivienda de interés social excederá del quince por ciento (15%).

Las personas que desde su calidad de dirigentes o actores directos hayan participado en las tomas de propiedades urbanas o rurales, con el fin de poseerla simulando cierta legitimidad, quedan excluidos del goce que da la presente ley.

Art. 98 De la Tasa de Subsidio.- Se establece una Tasa de Subsidio a los intereses aplicables al saldo principal de los Préstamos Hipotecarios para Viviendas de interés social, contratados por los usuarios beneficiarios de la presente Ley, de la forma siguiente:

1. Para los préstamos cuyos montos estén comprendidos de US$ 14,251.00 hasta US$19,000.00 o su equivalente en moneda nacional, hasta 2.5%;

2. Para los préstamos cuyos montos estén comprendidos de US$ 12,351.00 hasta a US$ 14,250.00 o su equivalente en moneda nacional, hasta 3.0%; y

3. Para los préstamos cuyos montos sean iguales o menores a US$ 12,350.00 o su equivalente en moneda nacional, hasta 3.5%.

El beneficio establecido a la tasa de interés será otorgado por un periodo de diez (10) años contados a partir de la contratación del crédito respectivo.

Se establece un subsidio directo y único máximo de dos mil dólares o su equivalente en córdobas para construcción o mejoramiento de viviendas sociales a todas las familias nicaragüenses que sean sujetos o no de crédito hipotecario de interés social. Anualmente la Asamblea Nacional aprobará la cantidad de subsidio a entregar, el que se otorgará de acuerdo a su reglamentación.

En el caso de que a la familia se le otorgue préstamo hipotecario, el subsidio se

utilizará como prima del préstamo.

Art. 99 Crédito Fiscal.- Las instituciones financieras que hayan otorgado a sus clientes Préstamos Hipotecarios para Viviendas de interés social, se les otorgará en calidad de crédito fiscal por los primeros diez (10) años de vida de dichos préstamos, la suma equivalente en córdobas a la tasa de subsidio con cargo al Impuesto sobre la Renta, que correspondan al año gravable en que ocurran, según el procedimiento dispuesto en el Reglamento de la presente Ley.

Art. 100 Neutralidad Tributaria.- Las instituciones financieras deberán incluir como ingreso gravable del año en que ocurra, el monto total del subsidio cuya cuantía luego se impute como crédito fiscal.

Art. 101 De la Transmisión del Inmueble.- El traspaso por acto entre vivos, por causa de muerte o por subasta judicial del inmueble hipotecado con garantía hipotecaria, en nada afectará el crédito fiscal que al tenor de la presente Ley ampara dicho préstamo, independientemente de la posible sustitución del deudor, siempre y cuando éste continué utilizando el inmueble como vivienda familiar y cumpla los requisitos establecidos en la presente Ley.

Art. 102 Informe a la Autoridad de Aplicación de la Ley.- Las instituciones financieras que otorguen créditos a los usuarios de Préstamos Hipotecarios para Vivienda de interés social, deberán remitir un informe trimestral al Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR) y al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, que deberá contener el listado de los clientes y los montos subsidiados, así como los saldos de los sujetos beneficiados por la presente Ley.

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público deberá incorporar, como Anexo, el listado referido en el párrafo anterior los reportes de ejecución trimestral del Presupuesto General de la República que se envían a la Asamblea Nacional.

CAPÍTULO XIV
DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y LA OPTIMIZACIÓN DE LOS RECURSOS Y SUS ACCIONES COMPLEMENTARIAS

Art. 103 Participación Ciudadana.- De conformidad a lo dispuesto en los artículos 7 y 50 de la Constitución Política de la República de Nicaragua, se estimulará a los ciudadanos en la forma que establecen las leyes de la materia, para que constituyan las organizaciones pertinentes para la construcción, conservación, mantenimiento, mejoramiento y rehabilitación de viviendas especialmente de interés social, así como lotificaciones populares para infraestructura urbana y rural.

Art. 104 Aplicación de la Ley.- Las Autoridades encargadas de la aplicación de la presente Ley, no podrán condicionar la concesión de los beneficios de la misma a la pertenencia a determinada agrupación o asociación comunitaria.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

Art. 105 Formas de Participación Ciudadana.- Los ciudadanos, a través de las formas que reconoce la Ley, podrán organizarse y participar en las referidas actividades con aportaciones económicas o en especie, la prestación de apoyo técnico, o bien con jornadas de trabajo. Estas formas de organización comunitarias tendrán como objetivo contribuir en la reducción de los costos de producción de las viviendas de interés social y los servicios habitacionales, así como garantizar la eficiencia y efectividad en la gestión pública vinculada a la vivienda.

El Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), para tal efecto impulsará las modalidades organizativas y acciones comunitarias siguientes:

1. La autogestión de los destinatarios, definiéndose ésta como la capacidad de los habitantes de una comunidad de ser protagonistas de su propio desarrollo, debiendo asumir los compromisos y adquiriendo capacitación para propiciar en la toma de decisiones relativas a la administración y mantenimiento de las condiciones del mejoramiento comunitario;

2. La cogestión como una práctica en donde diferentes actores están comprometidos con el desarrollo y la gestión local para realización de proyectos en donde aportan conocimiento, experiencia, recursos humanos y materiales para el logro de los objetivos comunes;

3. La ayuda mutua y autoconstrucción, la cual permite conocer el ciclo completo de un proyecto de construcción colectiva y utilizar al máximo la mano de obra comunitaria;

4. La elaboración participativa de los programas municipales de vivienda y en la elaboración de los proyectos arquitectónicos y urbanísticos, para adaptarlos mejor a sus necesidades y aspiraciones de los destinatarios;

5. La utilización de bienes inmuebles rústicos que ya posean servicios, o que no teniéndolos requieran de inversiones reducidas para dotarlos de ellos y que se usen en programas de nuevas construcciones de proyectos habitacionales;

6. La innovación tecnológica y la realización de proyectos pilotos para ensayar nuevos materiales de construcción y procedimientos;

7. El uso de tecnologías tradicionales en la producción de viviendas, así como de materiales naturales disponibles en cada localidad;

8. El respeto a la cultura y las tradiciones locales; y

9. 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.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

Art. 106 Registro de las Organizaciones o Asociaciones Comunitarias.- El Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), deberá de llevar un Registro de las organizaciones o asociaciones comunitarias vinculadas directa o indirectamente con el sector de la construcción de viviendas de interés social o actividades conexas, 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 básicos y otros beneficios de interés colectivo.

También establecerá un Registro de las Asociaciones civiles sin fines de lucro con personalidad jurídica vinculada con la ejecución de programas y proyectos habitacionales de interés social, en este último caso se deberá de establecer las coordinaciones necesarias con el Ministerio de Gobernación para que facilite la información pertinente a cada caso.

Art. 107 Actividades a Realizar.- El Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), podrá realizar las actividades siguientes:

1. Respaldar 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 afines;

2. Realizar convenios con las facultades de ingeniería y arquitectura, así como otros centros de estudio técnico y superior para desarrollar programas de capacitación y perfeccionamiento de profesionales especializados en la gestión y asesoramiento en programas de viviendas de interés social;

3. Realizar convenios con centros educativos, públicos o privados, con el fin de desarrollar tecnología adecuada, investigaciones en el uso y empleo de nuevos materiales o nuevas utilizaciones de materiales tradicionales, así como la actualización, adaptación y simplificación de las normativas arquitectónica y urbanística;

4. Realizar convenios con los Gobiernos Locales a fin de otorgar 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; y

5. Supervisar los precios de comercialización de los materiales y otros insumos para la construcción de vivienda de interés social, además de la calidad de estas, para lo cual podrá establecer programas de certificación.

El Reglamento de la presente ley establecerá las sanciones respectivas que se aplicarán en los casos en que se comprueben los abusos o que la calidad de los productos no se ajuste a las especificaciones establecidas u ofertadas.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

Art. 108 Prestación de Servicio Social.- Las autoridades universitarias, donde se oferten las carreras de ingeniería civil, ingeniería eléctrica, arquitectura, topografía, geografía, dibujo técnico y arquitectónico y demás carreras afines y conexas, deberán coordinar con el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), la prestación de un servicio social para los estudiantes de cuarto y quinto año de dichas carreras, todo de conformidad con la presente Ley y su Reglamento, el cual se realizará en los diferentes programas y proyectos de viviendas que desarrollen los agentes productores de viviendas en el territorio nacional por un plazo que en ningún caso podrá ser menor a un año lectivo o cuatrocientas horas hábiles.

Los productores de vivienda asumirán el estipendio que al respecto se establezca para los estudiantes de forma mensual, el cual será fijado por la Autoridad de Aplicación de la presente Ley tomando en cuenta los parámetros socioeconómicos correspondientes.

CAPÍTULO XV
DE LAS DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS

Art. 109 Restricción.- No surtirá ninguna consecuencia jurídica la celebración de un contrato de adquisición de vivienda de interés social o de arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles rústicos, ni el otorgamiento de títulos de propiedad con dicho fin, 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 Municipales, sin importar su fuente o programa, sin perjuicio de las sanciones administrativas y penales que esta Ley y demás ordenamientos establecen.

Art. 110 Multa y Acción Penal.- Las personas naturales o jurídicas que promuevan a otras personas que ya hayan recibido los beneficios de la presente Ley y su Reglamento para la adquisición de viviendas de interés social o de bienes inmuebles rústicos con dicho fin, se les aplicará una multa de doscientos salarios mínimos promedio. El Reglamento desarrollará esta materia.

Art. 111 Nulidad de la Transmisión de Derechos sobre Bienes Inmuebles.- La transmisión de los derechos de cualquier bien inmueble objeto de la presente Ley será nula de mero derecho si el crédito está insoluto y no ha sido autorizado expresamente por el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), o los Gobiernos Municipales, según sea el caso. Los terceros adquirentes podrán interponer su acción judicial contra la persona que le haya vendido de manera indebida de conformidad a lo dispuesto en la ley de la materia.

Los notarios que intervengan en estas transacciones se harán acreedores de las sanciones que establece la Ley del Notariado y sus reformas y demás leyes conexas, sin perjuicio de la acción penal a que diere lugar.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

Los Registradores Públicos de la Propiedad Inmueble se abstendrán de realizar las inscripciones en el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil correspondiente, cuando las transacciones que involucren a cualquier bien inmueble sujetos de la presente Ley no cumplan con los requisitos establecidos en ésta.

Art. 112 Causas de Resición del Contrato.- El contrato de adquisición de bienes inmuebles podrá ser rescindido por la Autoridad de Aplicación de la presente Ley y su Reglamento, y así deberá quedar estipulado en el contrato, únicamente por las causas siguientes:

1. Por incumplimiento de la letra del contrato;

2. Cuando el beneficiario tenga a su nombre 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

3. Cuando el beneficiario ceda sus derechos sobre la vivienda a un tercero, sin la autorización expresa del organismo que otorgó el crédito y del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), máxime cuando la persona a la cual se los haya cedido no cumpla con los requisitos establecidos por la Ley para gozar del beneficio.

Art. 113 Restricciones.- Ningún beneficiario a título personal ni núcleo familiar alguno podrá ser propietario de más de una vivienda de interés social o de más de un inmueble rústico destinado para tal fin, que formen parte de programas habitacionales de interés social, siendo esto causal de nulidad absoluta del contrato de adjudicación del bien inmueble, acción que deberá ser impulsada por el organismo que otorgó el crédito o el subsidio por la vía judicial, tramitándose el proceso por la vía ejecutiva.

Art. 114 Plazo para Ocupar el Inmueble.- Los beneficiarios de viviendas de interés social una vez entregadas las mismas, deberán habitarlas en un plazo no mayor de treinta (30) días; en los casos de los bienes inmuebles rústicos, sean urbanos o rurales destinados para vivienda de interés social, la ocupación deberá hacerse efectiva por los beneficiarios en un plazo no mayor de sesenta (60) días. En caso de incumplimiento por parte de los beneficiarios, la Autoridad de Aplicación de la presente Ley y su Reglamento deberán notificar por escrito a los mismos para que concurran dentro del tercero día a normalizar su situación. Si no comparecen se rescindirá el contrato de adjudicación y el otorgamiento del crédito o del subsidio, según sea el caso.

Art. 115 Derecho a la Denuncia.- En virtud de los efectos sociales de la presente Ley y su Reglamento, la Autoridad de Aplicación de la misma creará una oficina de recepción de denuncia ciudadana para que la ciudadanía en general haga del conocimiento del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR) o los Gobiernos Regionales o Municipales o el Ministerio Público las trasgresiones a la presente Ley.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

Art. 116 Sistemas de Recursos.- En los casos de inconformidad de parte de los agentes productores de viviendas de interés social y/o los solicitantes de los beneficios de la presente Ley, debidamente fundamentados y razonados en la Ley, podrán hacer uso del sistema de recursos establecidos en la Ley No. 290, "Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del Poder Ejecutivo", Capítulo IV, De los Procedimientos y Conflictos Administrativos, publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 102 del 3 de Junio de 1998 o bien el Sistema de Recursos comprendidos en la Ley No. 40 y 261, "Ley de Municipios", Título IV, Capítulo Único, De las Relaciones Inter - Administrativas y de los Recursos, publicada en La Gaceta Diario Oficial No. 162, del 26 de Agosto de 1997, según corresponda.

CAPÍTULO XVI
DE LA PROMOCIÓN DE LAS COOPERATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

Art. 117 Promoción de Cooperativas para la Construcción de Viviendas de Interés Social.- El Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), de conformidad a lo dispuesto en el Capítulo II, de la Ley No. 499, "Ley General de Cooperativas", publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 17, del 25 de Enero del 2005, Art. 14, promoverá la formación de cooperativas para la construcción de viviendas de interés social.

Debiéndose entender como cooperativas de viviendas de interés social aquéllas que se constituyan con el objeto de construir, adquirir, mejorar, mantener o administrar viviendas de interés social, o producir, obtener o distribuir materiales básicos para sus socios, para lo cual la Autoridad de Aplicación de la presente Ley podrá requerir nuevos requisitos para su funcionamiento sin que estos desnaturalicen el concepto de Cooperativa de vivienda de interés social.

Art. 118 Limitante de Asociación.- Las cooperativas en ningún caso podrán asociarse con productores de viviendas en proyectos que no sean de interés social y cuyos beneficios impliquen el incremento de utilidades de los productores de vivienda o el goce de beneficios que esta ley contempla exclusivamente para las viviendas de interés social o para al régimen cooperativo.

Art. 119 Presentación de Informe.- Del informe de actividades que anualmente se debe de presentar a la autoridad de la materia, las cooperativas de viviendas de interés social deberán remitir copia del mismo al Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), de conformidad a lo establecido en el Art. 49 de la Ley No. 499, "Ley General de Cooperativas", publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 17 del 25 de enero del 2005.

CAPÍTULO XVII
DE LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

Art. 120 Normativas a Cumplir.- Los productores de viviendas de interés social deberán de cumplir con lo dispuesto en el conjunto de normas jurídicas contenidas en las diferentes leyes y sus Reglamentos de la materia, así como las demás disposiciones de carácter técnico y administrativo relacionadas con el sector de la Construcción y el Desarrollo Urbano, incluyendo aquellas relativas a la Construcción de Caminos y Puentes; Leyes, Reglamentos y Normas Urbanas; Leyes, Reglamentos y Normas reguladoras de los aspectos arquitectónicos; las normas mínimas para definir la dimensión de las viviendas de interés social y las normas mínimas de accesibilidad y seguridad. Así como lo relacionado a las leyes, reglamentos y normas técnicas de carácter ambiental.

Art. 121 Programas y Proyectos Habitacionales del Ejército y **la Policía.-** Sin perjuicio de lo establecido en el Art. 7 de la Ley No. 428, "Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural", el Ejército de Nicaragua y la Policía Nacional podrán desarrollar programas y proyectos habitacionales de interés social para los miembros de estas instituciones, sean civiles o castrenses, indistintamente. Todo de conformidad a lo establecido en la ley y las políticas institucionales respectivas.

En los casos en que dichas instituciones, por si o por medio de terceros, tengan interés de participar en programas y proyectos habitacionales con fines comerciales, deberán de regirse de conformidad a lo dispuesto en esta Ley, su Reglamento y demás disposiciones emitidas por el INVUR para tal efecto.

Art. 122 Entrega de Obras de Ampliación de la Red de Servicios Públicos.- Independientemente de la naturaleza de la empresa prestadora del servicio público, una vez concluidos los trabajos de la ejecución física de los proyectos habitacionales y de las obras de urbanización inherentes a los mismos, las primeras, deberán asumir la infraestructura de ampliación de la red de servicios públicos correspondiente en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendarios para su debida administración y mantenimiento.

En todos los casos las empresas prestadoras de los servicios públicos harán una inspección técnica previa de las obras antes referidas, dentro del plazo de los mismos sesenta (60) días, para que en los casos de requerirse algún ajuste técnico este sea realizado por el agente productor de vivienda y del cual se deberá remitir copia a la Autoridad de Aplicación de la presente Ley y su Reglamento.

Cuando la empresa prestadora del servicio se negare a recibir las obras antes referidas, se aplicará una multa para el funcionario de mayor jerarquía que equivaldrá a seis salarios de este, so pena de responsabilidad civil o penal del mismo. En caso de persistir la negativa para recibir las obras referidas, la Autoridad de Aplicación de la Ley deberá notificar por escrito a los representantes legales de las empresas, mediante Resolución Administrativa debidamente razonada, el traslado de la red sin mayor trámite.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

Art. 123 Plazo para Remisión de Trámites.- Las diferentes entidades u órganos de la Administración Pública que, por ley están encargadas de conocer sobre un trámite o requisito cuyo fin es común, complementario o idéntico y que se encuentre relacionado con permisos de proyectos de producción y construcción de viviendas, urbanizaciones y lotificaciones urbanas y rurales para uso personal o comercial, deberán remitir en un plazo no mayor de quince (15) días el expediente con todas las diligencias y sus respectivos soportes a la Ventanilla Única para que el interesado pueda concluir sus respectivos tramites gozando del beneficio que la ley otorga al iniciar la gestión y que mediante un trámite único y de conformidad a la competencia institucional que la presente Ley establece se conozca y resuelva el caso en la Ventanilla Única.

Art. 124 Establecimiento y Hecho Imponible de las Tasas por Prestación de Servicios Técnicos - Administrativos del INVUR.- Por Ministerio de la presente Ley, la Autoridad de Aplicación de ésta y su Reglamento, queda facultada para cobrar por servicios técnicos -administrativos a todas las personas naturales o jurídicas que desde su calidad de agentes productores de viviendas o a título personal, sean nacionales o extranjeras, requieran o reciban la prestación de servicios por parte del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR).

Constituyen hecho imponible de las tasas la prestación de los siguientes servicios:

1. Expedición y prórroga de Declaratoria de Proyectos de Viviendas de Interés Social a urbanizadores comerciales;

2. Inspecciones en urbanizadoras;

3. Expedición de certificados;

4. Compulsa o cotejo de documentos;

5. Diligencias de libros y otros documentos;

6. Expedición de duplicados o copias de documentos;

7. Inscripción en los registros que establezca el INVUR; y

8. Expedición de formatos oficiales.

La cuantía de las tasas antes mencionadas se determinará de la siguiente manera:

No.	Tipo de Servicio	Cuantía

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835

1.-	En el caso de la expedición o prórroga de Declaratoria de Proyectos de Vivienda de interés Social a urbanizadores comerciales.	Será el 0.25% del valor total de la inversión por cada proyecto habitacional;
2.-	Por inspecciones en urbanizaciones.	C$ 500.00;
3.-	Por emisión de certificados	C$ 200.00;
4.-	Por compulsa o cotejo de documentos	C$ 200.00;
5.-	Por diligencias de libros y otros documentos	C$ 200.00;
6.-	Por la expedición de duplicados de documentos	C$ 2.00.00;
7.-	Por inscripción en el registro de Proyectos y agentes productores de viviendas que lleve el INVUR.	C$ 200.00; y
8.-	Por otorgamiento de formatos oficiales	C$ 10.00 por cada formato.

La obligación de pago de la tasa surgirá en el momento en que se presente la solicitud que motiva el servicio a la actuación de la autoridad administrativa que constituye el hecho imponible.

Los valores a pagarse por los servicios técnicos - administrativos que se solicitaren serán depositados por el interesado en Cuenta Única que para el efecto abrirá la Autoridad de Aplicación de la presente Ley y su reglamento en el banco comercial designado por la Tesorería General de la República.

Los recursos que se obtuvieren como ingreso resultante de aplicar las tasas, formarán parte del presupuesto anual del INVUR, y servirán exclusivamente para financiar en un treinta por ciento (30%) al Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR) y en un setenta por ciento (70%) al Fondo Social de Vivienda (FOSOVI), para la realización de los planes, programas y proyectos habitacionales de conformidad con sus respectivas leyes Orgánicas. En ningún caso se podrán destinar los fondos obtenidos para gastos operativos, de administración o una finalidad distinta para la cual fueron recaudados, esto incluye la contratación de personal, pago de salarios o viáticos del personal de ambas instituciones.

Art. 125 Creación del Timbre de Apoyo a la Vivienda de Interés Social.- Créase la Especie Fiscal denominada Timbre de Apoyo a la Vivienda de Interés Social a favor del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), y cuyo valor será de un mil córdobas (C$ 1,000.00) o valores menores. El monto recaudado se destinará de forma exclusiva y de forma única para el desarrollo de proyectos y programas habitacionales con subsidios a través del Fondo Social de Vivienda

(FOSOVI).

Se autoriza al Ministro de Hacienda y Crédito Público para que emita la Serie Fiscal establecida e indicada en el párrafo anterior, por el monto establecido y las fracciones que corresponda y gire los recursos al Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), por períodos no superiores a seis meses.

La Especie Fiscal deberá ser emitida por los valores correspondiente o en fracciones para que sea pagado por las personas naturales o jurídicas correspondientes al momento del otorgamiento del permiso para la construcción de viviendas valoradas en montos iguales o superiores a cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América (US$ 50,000.00) o su equivalente en moneda de curso legal, con la alícuota de un mil córdobas (C$ 1,000.00) por los cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América (US$ 50,000.00), así mismo se pagará la alícuota de la fracción correspondiente por cada monto igual o fracción proporcional adicional después del monto establecido en este párrafo.

Art. 126 Prohibición.- Se les prohíbe a las entidades del Estado que hayan tenido funciones por ley para otorgar permisos de proyectos de producción y construcción de viviendas, urbanizaciones y lotificaciones urbanas y rurales con fines personales o comerciales, continuar recibiendo solicitudes en dicho sentido. Cualquier permiso o trámite emitido contraviniendo la presente disposición quedará sin valor ni efecto legal alguno.

Art. 127 Restricciones al Costo de las Obras de Urbanización.- En los casos que los agentes productores de viviendas de interés social hubieren incluido en los costos de las mismas el valor de las obras de urbanización, las empresas prestadoras de servicios públicos básico deberán de abstenerse de realizar nuevamente el cobro relativo a estas obras. Si lo hicieren, estas empresas deberán pagar una multa equivalente al valor de la tasa promedio del consumo del proyecto de viviendas de interés social.

Art. 128 Restricciones al Costo de las Obras Civiles de Urbanización.- Los nuevos proyectos de desarrollo habitacional que requieran la construcción de líneas nuevas que impliquen la ampliación de la red de distribución eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico y demás instalaciones necesarias para estos servicios, se regirán de conformidad a las normativas técnicas que al respecto determinen los Entes Reguladores correspondientes, para que los distribuidores presten los servicios antes referidos en las nuevas urbanizaciones y demás obras asociadas a la conexión a una red de distribución y prestación de los servicios y su infraestructura física.

En un plazo no mayor de doce (12) meses, contados a partir del inicio de los servicios públicos referidos en el párrafo anterior, las empresas prestadoras de los servicios referidos en el párrafo primero, deberán de reembolsar y con

mantenimiento de valor al agente productor de vivienda de interés social, el costo de las obras realizadas. En los casos de las servidumbres de los servicios de agua potable y servicio de alcantarillado sanitario se regirá de conformidad a la ley de la materia.

En ningún caso los agentes productores de viviendas deberán cobrar a los adquirentes los costos de las obras civiles de urbanización relativas a los servicios públicos relacionados en el párrafo primero de este artículo, cuando el costo de las mismas sea reembolsado por las empresas prestadoras de los servicios públicos básicos que asuman dichas obras de infraestructura, quienes deberán de rembolsar sin mayor tramite ni requerimiento la inversión total de acuerdo a los costos de inversión, aprobados por el INVUR exclusivamente para los proyectos de viviendas de interés social. En los casos en que los agentes productores de vivienda de interés social cobrasen a los beneficiarios o adquirentes de las mismas, deberán pagar por cada cobro a la Autoridad de Aplicación de la presente Ley y su Reglamento una multa equivalente a doscientos cincuenta (250) salarios mínimos promedio de todos los sectores.

Art. 129 Plazo para Coordinaciones.- Le corresponde al Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), en un plazo de sesenta (60) días, contados a partir de la fecha de publicación de la presente Ley en La Gaceta, Diario Oficial, para que formule y establezca las coordinaciones con los demás organismos involucrados en la aplicación de ésta y remita a la Asamblea Nacional, por medio del Poder Ejecutivo, un Plan multi anual, que articule las políticas, planes, programas y acciones que establece la presente Ley.

Art. 130 Extensión de Beneficios de la Presente Ley.- Por ministerio de la presente Ley, los beneficios contenidos en ésta se hacen extensivos a todos aquellas viviendas comprendidas en la Ley No. 545, "Ley de Condonación de Adeudos a los Discapacitados de Guerra del Ejército de Nicaragua, Ministerio de Gobernación y la Ex Resistencia Nicaragüense con el Banco de la Vivienda en Liquidación, BAVINIC", publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 192 del 04 de octubre del 2006.

Art. 131 Reconocimiento.- Para efectos de la presente Ley y su Reglamento, se reconocen como sujetos de los beneficios de ésta a quienes dispongan de la solvencia de revisión y disposición emitida por la Oficina de Ordenamiento Territorial (O.O.T.) para que puedan acceder a los beneficios de la construcción de vivienda de interés social. En estos casos, se requerirá que los afectados por leyes anteriores hayan sido debidamente indemnizados y éstas hayan sido publicadas en La Gaceta, Diario Oficial, por lo cual el Ministerio de Hacienda y Crédito Público deberá emitir las respectivas constancias a los interesados por medio de la Intendencia de la Propiedad.

Art. 132 Derogaciones.- Deroganse los Artículos 26 y 31 de la Ley No. 428,

"Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural", publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 109 del 12 de junio del año 2002; los Artículos 35 y 36 de la Ley No. 457, "Ley de Funcionamiento, Normativas y Procedimientos del Fondo Social de Vivienda", publicada en la Gaceta ,Diario Oficial No.117 del 24 de Junio del año 2003 y el Decreto Ejecutivo No. 60-2006 publicado en La Gaceta, Diario Oficial No.188 del 28 de Septiembre del 2006, así como cualquier otra norma que se oponga a la presente Ley.

Art. 133 Anexo.- El Acuerdo Interinstitucional No. 05-2007, entre el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), publicado en La Gaceta, Diario Oficial, No. 31 del 13 de Febrero del año 2008 se constituye en Anexo de la presente Ley, sin perjuicio de la ampliación o reducción de la lista de materiales que contiene por parte de la Autoridad de Aplicación de la ley en coordinación con el Ministerio referido.

Art. 134 Reglamentación.- De conformidad a lo dispuesto en el Art. 150, numeral 10) de la Constitución Política de la República de Nicaragua, el Presidente de la República dispondrá de un plazo de sesenta (60) días para la reglamentación de la presente Ley.

Art. 135 Vacatio legis y **vigencia.-** La presente Ley entrará en vigencia ciento veinte (120) días después de su publicación en La Gaceta, Diario Oficial, plazo mismo dentro del cual está comprendido el término de los sesenta (60) días establecidos para la reglamentación.

Dado en la Sala de Sesiones de la Asamblea Nacional. Managua, a los once días del mes de marzo del año dos mil nueve. **Ing. René Núñez Téllez,** Presidente de la Asamblea Nacional. **Dr. Wilfredo Navarro Moreira,** Secretario de la Asamblea Nacional.

Por Tanto. Téngase como Ley de la República. Publíquese y Ejecútese. Managua, veintinueve de Abril del año dos mil nueve. **DANIEL ORTEGA SAAVEDRA.** PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10835