LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE AHORRO Y PRÉSTAMO

DECRETO No. 1192, Aprobado el 01 de Junio de 1966

Publicado en La Gaceta No. 136 del 18 de Junio de 1966

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

A sus habitantes,

Sabed:

Que el Congreso ha ordenado lo siguiente:

Decreto No. 1192

LA CÁMARA DE DIPUTADOS Y LA CÁMARA DEL SENADO DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA

DECRETAN

LA LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE AHORRO Y PRÉSTAMO

Título I
Del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo

Artículo Preliminar. El Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo estará integrado por:

a) El Banco de la Vivienda de Nicaragua, que se crea en la presente Ley;

b) Las Instituciones de Ahorro y Préstamo para la vivienda; y

c) Las entidades aprobadas, que se definirán en el curso de la presente Ley.

Título II
Del Banco de la Vivienda de Nicaragua

Capítulo I
Creación y Naturaleza

Artículo 1.- Créase el Banco de la Vivienda de Nicaragua, como Ente Autónomo del dominio comercial del Estado, con personalidad jurídica, patrimonio propio y plena capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones. El Banco de la Vivienda de Nicaragua será llamado en el curso de esta Ley “El Banco” y se regirá por los términos de la misma.

Artículo 2.- El Banco será sucesor, sin solución de continuidad, de todos los derechos adquiridos y obligaciones contraídas por el Instituto Nicaragüense de la Vivienda, creado por el Decreto No. 416 de fecha 19 de Marzo de 1959, el cual quedará jurídicamente extinguido al iniciar el Banco sus operaciones con el público de conformidad con el Arto. 165 de la presente Ley.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/245

Artículo 3.- El Banco tendrá duración indefinida y su domicilio será la ciudad de Managua, Distrito Nacional. Podrá establecer sucursales y agencias en cualquier localidad del país y corresponsalías en el extranjero.

Capítulo II
Finalidades

Artículo 4.- El Banco tiene las siguientes finalidades:

a) Promover la inversión de capitales públicos y privados, nacionales y extranjeros, en la financiación de viviendas en el país;

b) Dirigir el sistema nacional de ahorro y préstamo para la vivienda y vigilar a las instituciones que integran dicho sistema;

c) Formular, establecer y ejecutar la política general del crédito para el financiamiento de la vivienda, coordinada con los planes generales de desarrollo económico del país;

d) Asegurar las hipotecas que se constituyan a favor de las instituciones de ahorro y préstamo y de las entidades aprobadas, siempre que se refieran a operaciones de vivienda;

e) Contratar empréstitos, emitir bonos y otras obligaciones y en cualquier forma permitida por las leyes allegar recursos para el cumplimiento de sus fines;

f) Asegurar las cuentas de ahorro que manejan las Instituciones de Ahorro y Préstamo, en la oportunidad, términos y condiciones que establezca el Banco;

g) Construir y promover la construcción de viviendas populares o mínimas de bajo costo;

h) Promover y realizar por cuenta propia urbanizaciones y lotificaciones; e

i) Conceder préstamos, otorgar garantías y, en general, efectuar cualesquiera otras clases de operaciones que directa o indirectamente propicien el mejoramiento de la situación habitacional del país.

Artículo 5.- Los objetivos señalados en el artículo anterior los realizará el Banco dentro de las normas que se establecerán en el curso de esta Ley.

Artículo 6.- Los planes de realización del Banco deberán ser hechos de acuerdo con la política de desarrollo económico y social del Gobierno y ajustarse en su concepto general y alcances financieros al plan nacional de desarrollo económico y social que formule el organismo respectivo.

Capítulo III
Patrimonio

Artículo 7.- El patrimonio del Banco estará constituido por:

a) El activo neto que tuviere el Instituto Nicaragüense de la Vivienda a la fecha en que legalmente inicie sus operaciones el Banco;

b) Las asignaciones anuales que por una suma no menor de tres millones de córdobas deberá hacerle el Estado por medio de una partida en el Presupuesto de Ingresos y Egresos de la República;

Fuente: http://www.leybook.com/doc/245

c) Los bienes que le traspasen el Estado, Distrito Nacional o las Municipalidades; y

d) Las donaciones, herencias o legados que se le hagan, o cualesquiera otros recursos que legítimamente adquiera.

Artículo 8.- El período financiero del Banco correrá del uno de Enero al 31 de Diciembre de cada año. A esta fecha el Banco elaborará un balance general de operaciones y un estado de ganancias y pérdidas, documentos que deberá publicar en forma condensada en el Diario Oficial, “La Gaceta”, en el transcurso del mes siguiente. Los estados financieros mencionados deberá hacerlos del conocimiento público dentro del mismo tiempo, por otro medio de divulgación.

El primer período financiero del Banco se cerrará el 31 de Diciembre del año en que éste comience a operar.

Artículo 9.- Las utilidades netas que obtuviere el Banco en cada ejercicio financiero, se distribuirán contablemente en la forma que disponga su Directorio.

Artículo 10.- Cualquier pérdida que pueda ocurrir en las operaciones del Departamento INVI del Banco, considerado individualmente, será cubierta por el Estado por medio del Presupuesto General de Ingresos y Egresos de la República correspondiente al año siguiente a aquel en que se hubiere producido la pérdida. Esta misma obligación tendrá el Estado, pero solamente durante los primeros cinco años de operaciones del Banco, respecto de las pérdidas que sufriere en alguno de los otros Departamentos, también considerados individualmente.

Capítulo IV
Dirección y Administración

Artículo 11.- El Banco estará dirigido por su Directorio, y su administración corresponderá al Presidente y demás funcionarios administrativos.

Artículo 12.- El Directorio a cuyo cargo estará la dirección del Banco, se integrará en la siguiente forma:

a) El Presidente del Banco, como miembro propietario ex-oficio;

b) El Ministro de Economía como propietario, o cualquiera de los Vice-Ministros del mismo ramo, como suplente;

c) El Ministro del Trabajo como propietario y el Vice-Ministro del mismo ramo como suplente;

d) El Presidente del Banco Central de Nicaragua como propietario y como suplente el miembro propietario del Consejo Directivo a que se refiere la letra d) del Arto. 11 de la Ley Orgánica de dicho Banco Central de Nicaragua;

e) Un miembro propietario y su suplente, en representación de las Instituciones de Ahorro y Préstamo para la vivienda que funcionen legalmente;

f) Un miembro propietario y su suplente, en representación de los intereses de los trabajadores; y

g) Un miembro propietario y su suplente en representación del Partido de la Minoría.

El nombramiento o designación de los miembros será hecho por el Presidente de la República, así: Al Presidente del Banco lo designará libremente; para la elección del miembro propietario y su suplente que

representarán a las instituciones de Ahorro y Préstamo a que se refiere el inciso e), el Presidente del Banco convocará en fecha oportuna a una reunión de personeros de dichas Instituciones, debidamente autorizados, para que designen tres personas, que para cada cargo formarán la lista de candidatos, entre los que se hará la elección. Esta lista será enviada al Presidente de la República por conducto del Ministerio de Economía, a más tardar ocho días antes de la fecha en que debe comenzar el período de los miembros a elegirse. Los candidatos deberán ser miembros propietarios de la Junta Directiva o del personal ejecutivo de las Instituciones dichas, y el suplente no podrá pertenecer a la misma Institución a que pertenezca el propietario.

Si no se enviare la lista referida, el Presidente de la República en Consejo de Ministros, hará libremente la escogencia respectiva.

Al miembro propietario y suplente, que representará los intereses de los trabajadores los escogerá el Presidente de la República en la misma forma que escoge al Representante de los trabajadores en la Comisión de Salario Mínimo.

La elección del representante propietario y suplente del Partido de la Minoría se hará de conformidad con lo dispuesto en la Constitución de la República.

El Presidente del Banco tomará posesión ante el Presidente de la República, los demás miembros propietarios y suplentes la tomarán ante el Ministerio de Economía, excepto los miembros a que se refieren las letras b), c) y d) de este artículo, quienes actuarán por derecho propio.

Artículo 13.- Todos los Directores serán nombrados en la forma establecida por el acápite 1) del Artículo 273 Cn., y el Artículo 331 Cn., en su caso.

Artículo 14.- El período de los Directores será de dos años y podrán ser designados para nuevos períodos.

Los Directores podrán ser removidos de sus cargos por causas justas, o cuando hayan dejado de llenar los requisitos que, de conformidad con la presente Ley, los hicieron elegibles para el desempeño de sus cargos.

Artículo 15.- Los miembros, propietarios y suplentes, del Directorio deberán ser nicaragüenses, ciudadanos en ejercicio de sus derechos, no menores de 25 ni mayores de 65 años de edad y caracterizados por su honestidad y reconocida solvencia moral.

Artículo 16.- No podrán ser miembros del Directorio del Banco:

1) Los parientes del Presidente de la República dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, ni los cónyuges o los que tuvieren iguales grados de parentesco con miembros de dicho Directorio.

2) Los miembros y funcionarios de los Poderes del Estado, excepto los indicados en las letras b) y c) del artículo 12 de esta ley.

3) Las personas que sean deudores morosos del Banco o de cualquier institución bancaria o institución afiliada al sistema nacional de ahorro y préstamo.

Las personas que siendo miembros del Directorio incurrieren en cualquiera de los impedimentos mencionados en este artículo, cesarán en el ejercicio de su cargo.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/245

El Presidente del Directorio notificará tal circunstancia al Ministro de Economía. Si el Presidente del Directorio fuera el que incurriere en impedimento, la notificación la hará el Superintendente de Bancos.

Artículo 17.- Fuera de los casos de fallecimiento, renuncia o impedimento legal, cesará de ser miembro del Directorio del Banco:

1) El que por cualquier causa no justificada, a juicio del Directorio, hubiese dejado de concurrir a seis sesiones ordinarias consecutivas;

2) El que se ausentare del país por más de tres meses, sin autorización del Directorio;

3) El que infringiere alguna de las disposiciones contenidas en las leyes relativas al Banco; y

4) El que por incapacidad física o mental no hubiese podido desempeñar su cargo tres meses consecutivos.

El Directorio, previa la información respectiva, calificará la causa de cesación y el Presidente del Banco lo hará del conocimiento del Ministerio de Economía, para el procedimiento consiguiente.

Quien fuere designado para reponer a un Director del Banco antes de la terminación de su respectivo período, ejercerá su mandato por el resto del período legal de su predecesor.

Artículo 18.- Cada miembro propietario del Directorio será sustituido en sus ausencias temporales por su respectivo suplente.

Artículo 19.- El Directorio sesionará ordinariamente dos veces al mes, y en forma extraordinaria cuando el Presidente del Banco lo convoque.

El quórum de las sesiones se formará con la asistencia de cuatro miembros del Directorio, por lo menos, uno de los cuales deberá ser el Presidente o quien legalmente hiciere sus veces. Las decisiones se tomarán por mayoría de los presentes. En caso de empate, el Presidente gozará de doble voto.

Los Directores, exceptuando el Presidente, tendrán derecho solamente a percibir una dieta como remuneración por cada sesión a que asistan, la cual será fijada por el Directorio.

Artículo 20.- Los miembros del Directorio serán personal y solidariamente responsables por los daños y perjuicios que causaren el Banco por infracciones de la ley y sus reglamentos, salvo aquel que en la sesión en que tal infracción ocurriere, haga constar su voto en contra.

La responsabilidad a que se refiere este artículo prescribirá un año después de haberse producido el hecho imputable.

Artículo 21.- Cuando alguno de los miembros del Directorio tuviere interés personal en el trámite o resolución de cualquier asunto u operación, o la tuvieren sus socios o la firma o empresa a que pertenezca, o su cónyuge o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, no podrá asistir en ningún momento a la sesión en que se tramite el asunto respectivo, debiendo citarse a su suplente en tales casos. A los efectos de este artículo no se considerarán comprendidos en el mismo los asuntos que se relacionan con las operaciones de las Instituciones de Ahorro y Préstamo sometidos a la consideración y decisión del Directorio del Banco.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/245

Artículo 22.- El Directorio dirigirá la política general del Banco y, en particular tendrá las siguientes atribuciones:

1) Adoptar el plan anual de operaciones y el presupuesto general que le sea propuesto por el Presidente;

2) Aprobar y modificar la organización administrativa del Banco;

3) Aprobar, previo dictamen del Auditor, el Balance y demás Estados de cuenta de cada ejercicio anual;

4) Designar la persona que desempeñará el cargo de Auditor del Banco;

5) Integrar cada año con dos de sus miembros, escogidos en forma rotativa, y con el Presidente del Banco, una Comisión de Préstamos, Descuentos y Adjudicación de Viviendas, que tendrá a su cargo autorizar esta clase de operaciones conforme las normas que el mismo Directorio fije;

6) Nombrar y remover, a propuesta del Presidente, a los Gerentes de Departamento y Jefes de División del Banco;

7) Conocer los informes que le presente el Auditor y tomar las decisiones de su competencia;

8) Aprobar los proyectos de los Reglamentos de la presente Ley preparados por el Presidente antes de someterlos a la aprobación del Poder Ejecutivo;

9) Aprobar, a iniciativa del Presidente, los Reglamentos internos, normas y planes de estímulo al personal de la Institución que se consideren necesarias o convenientes;

10) Acordar y revocar el establecimiento de Sucursales, Agencias y Corresponsalías;

11) Conceder permisos de ausencia a sus propios miembros y al Auditor;

12) Velar porque se cumplan la presente Ley y sus Reglamentos;

13) Acordar la adjudicación de licitaciones, y a propuesta del Presidente, la contratación de empréstitos, emisión de bonos inmobiliarios y de otros valores, la adquisición, enajenación y gravamen de bienes. Para la contratación de empréstitos se requerirá en todo caso, la aprobación del Poder Ejecutivo;

14) Aprobar, la contratación de préstamos y la emisión de valores de las instituciones que integran el sistema;

15) Resolver las solicitudes sobre seguros de hipotecas. Si las aprobare, se entenderá automáticamente autorizada la emisión de los Resguardos de Asegurabilidad y la emisión de los bonos inmobiliarios FHA, de que hablan los artículos 57 y 61 de la presente Ley;

16) Aprobar, a propuesta del Presidente, los documentos que éste prepare de conformidad con los acápites 11, 12 y 13 del Artículo 26, y fijar las tarifas de descuentos y comisiones que el Banco y las Instituciones de Ahorro Y Préstamo y las entidades aprobadas podrán aplicar en sus operaciones activas y pasivas. Las tasas máximas de interés a cobrarse por el Banco y por dichas Instituciones, será fijada por el Banco Central de Nicaragua;

Fuente: http://www.leybook.com/doc/245

17) Aprobar, a propuesta del Presidente, las normas para montos máximos y condiciones de los préstamos que concedan las Instituciones;

18) Aprobar los dictámenes, para ser elevados al Ministerio de Economía, que haya confeccionado el Presidente del Banco, sobre las solicitudes para la organización y aprobación, según el caso, de las Instituciones de Ahorro y Préstamo a que se refiere esta Ley;

19) Acordar la adquisición o enajenación de créditos provenientes de préstamos para viviendas, según propuesta presentada por el Presidente;

20) Establecer la política general del Banco en cuanto a la adquisición de tierras para la construcción y financiamiento de viviendas de bajo costo;

21) Adoptar medidas y procedimientos para la venta o arrendamiento de viviendas de bajo costo;

22) Adoptar normas en base a las cuales los fondos disponibles de la Caja Central puedan ser usados para financiamiento de las instituciones miembros del sistema de ahorro y préstamos;

23) Establecer políticas y procedimientos para la participación del Banco y de las Instituciones que operen de acuerdo con esta Ley, en Instituciones Centroamericanas e Internacionales que financien la construcción de viviendas directa o indirectamente;

24) Aprobar el proyecto de Memoria anual que el Banco deberá presentar al Presidente de la República;

25) Ejercer cualquier otra facultad que por mandato expreso de esta Ley, sus Reglamentos y normas operativas, no estén atribuidas específicamente a otros organismos del Banco.

Artículo 23.- Cuando el Presidente no concurra a las sesiones, por cualquier causa, presidirá éstas el Ministro de Economía, y si éste estuviere también ausente, lo hará el miembro que los presentes designen.

Las otras atribuciones administrativas y de dirección, del Presidente, inclusive las de representar al Banco y extrajudicialmente, las desempeñará el Jefe de Departamento que el Directorio designe, para cada caso.

Artículo 24.- Cuando el Presidente no pudiere asistir a una reunión por ausencia o impedimento, lo repondrá como miembro el Gerente de Departamento del Banco que el mismo Presidente haya designado oportunamente.

Artículo 25.- El Presidente del Banco deberá ser nicaragüense, no menor de 25 años de edad ni mayor de 65, de reconocida honorabilidad y competencia en materia de vivienda. Estará obligado a dedicar toda su actividad al servicio del Banco y sus funciones serán incompatibles con las de cualquier otro cargo remunerado.

Artículo 26.- El Presidente del Banco será el funcionario ejecutivo superior de la Institución y tendrá como función principal administrar el Banco, de acuerdo con la política que hubiese dictado el Directorio y, en particular, ejecutar y vigilar el cumplimiento de esa política con las siguientes atribuciones:

1) Convocar y presidir las sesiones del Directorio del Banco;

2) Velar por la buena marcha del Banco y por el fiel cumplimiento de la presente Ley, sus reglamentos y

Fuente: http://www.leybook.com/doc/245

las resoluciones del Directorio;

3) Firmar, conjuntamente con el Gerente del Departamento respectivo, los resguardos y valores que emita el Banco, de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;

4) Informar periódicamente al Directorio sobre la marcha del Banco, la realización de sus planes, la ejecución de su presupuesto y demás negocios y actividades;

5) Dictar las normas e instrucciones que estimare conveniente para la eficiente administración de los negocios del Banco;

6) Proponer al Directorio los nombramientos y remociones de aquellos funcionarios bajo su jurisdicción que conforme esta Ley deban ser nombrados o removidos por el Directorio, y nombrar y remover libremente el resto del personal;

7) Ejercer la representación legal de la Institución y en uso de tal representación autorizar con su firma los actos y contratos que celebre el Banco y otros documentos según lo determinen las leyes, los reglamentos del Banco y los acuerdos de su Directorio. Esta representación es delegable, en todo o en parte, con autorización del Directorio;

8) Preparar los asuntos que deban someterse a la consideración del Directorio;

9) Sugerir al Directorio las modificaciones aconsejables en la organización y funcionamiento del Banco;

10) Proponer al Directorio la política de vivienda y especialmente la de financiamiento que deba seguir el Banco de acuerdo con las pautas que fije el Gobierno de la República;

11) Preparar las tablas por las cuales deba regirse el sistema de seguro de hipotecas, determinando las proporciones entre los préstamos hipotecarios y el valor de las propiedades que le sirvan de garantía a los mismos;

12) Fijar las primas que deban cobrarse por el seguro de hipotecas, las que en ningún caso excederán el 1% anual del crédito asegurado;

13) Establecer los derechos que deben cobrarse por la tramitación y despacho de las solicitudes de aseguramiento y los demás servicios que se acuerden prestar; y

14) Ejecutar las disposiciones que el Directorio dicte, de acuerdo con esta Ley y su Reglamento.

Artículo 27.- Las labores que el Presidente desempeñe en el Banco, le serán remuneradas con asignación mensual.

Artículo 28.- Cada uno de los Departamentos del Banco será administrado en forma inmediata por un gerente que actuará con instrucciones del Presidente.

Habrá también los demás funcionarios ejecutivos que, a propuesta del Presidente, el Directorio acuerde asignar.

Capítulo V
El Secretario

Fuente: http://www.leybook.com/doc/245

Artículo 29.- El Secretario del Banco deberá ser abogado en pleno ejercicio de sus funciones como tal. Su designación será hecha por el Directorio a propuesta del Presidente; ejercerá además las funciones de Jefe de la División Legal de la Institución, devengará el sueldo mensual que le asigne el Presupuesto, y tendrá, entre otras, las siguientes atribuciones:

a) Asistir a todas las sesiones del Directorio y redactar y autorizar las actas de las reuniones en el Libro de Actas habilitado para tales efectos;

b) Certificar los acuerdos que se adopten;

c) Llevar y custodiar los libros de actas, de registros de emisiones de bonos inmobiliarios que se autoricen y los que efectivamente se emitan cuando sea necesario efectuar el pago del seguro;

d) Llevar y custodiar el registro de los resguardos de asegurabilidad del Departamento de Fomento de Hipotecas Aseguradas;

e) Despachar las convocatorias para las sesiones ordinarias y extraordinarias que haya de celebrar el Directorio;

f) Librar las certificaciones que sean necesarias a petición de parte interesada o por cualquier causa; y

g) Ejercer las demás atribuciones que, a propuesta del Presidente, le confiera el Directorio.

El Secretario no tendrá voto; pero tendrá voz cuando su opinión sea consultada.

Capítulo VI
Fiscalización

Artículo 30.- El Banco será fiscalizado en forma permanente por un Auditor.

Artículo 31.- El Auditor estará encargado de la inspección y fiscalización de las operaciones y contabilidad del Banco, y tendrá los auxiliares que se estimen necesarios.

Dicho funcionario deberá reunir las condiciones requeridas para ser electo Presidente del Banco y ser de preferencia Contador Público. Será nombrado por el Directorio y durará en sus funciones tres años, pudiendo ser designado para nuevos períodos. Sólo podrá ser removido por el Directorio, por causa justificada.

El Auditor tendrá acceso a todos los datos necesarios para el cumplimiento de sus funciones, y deberá realizar los arqueos y comprobaciones que estime convenientes y examinar los diferentes balances y estados de cuentas, los cuales deberá verificar en los libros y documentos y aprobar cuando los encuentre correctos.

Artículo 32.- El Auditor velará por el fiel cumplimiento del presupuesto anual y de las disposiciones del Directorio y del Presidente. Periódicamente deberá presentar el Directorio un informe de sus actividades.

Artículo 33.- Es obligación del Auditor dar cuenta inmediata al Presidente de cualquier irregularidad que note y proponer las medidas necesarias para su corrección. Si a pesar de dicho aviso la anomalía no fuere corregida dentro de un plazo prudencial, el Auditor la hará del conocimiento del Directorio a fin de que éste tome las medidas que correspondan.

Artículo 34.- El Auditor debe proporcionar al Presidente toda la información que le solicite, salvo las que

se refieran a juzgar la propia actuación de éste, y estará sujeto a las normas administrativas que rijan para el resto del personal del Banco.

Capítulo VII
Organización

Artículo 35.- Para cumplir sus objetivos legales, el Banco se compondrá de tres Departamentos, separados y distintos que se llamarán respectivamente “INVI”, “CAJA CENTRAL DE AHORRO Y PRÉSTAMO” y “FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS”. Para mayor facilidad, en adelante en el texto de la presente Ley el fomento de Hipotecas Aseguradas se denominará el “FHA”.

Cada departamento tendrá sus propias atribuciones, responsabilidades y contabilidad separada para sus operaciones, pero en todo estarán sujetos a la dirección y administración del Banco por medio del Directorio y del Presidente.

Capítulo VIII
Departamento “INVI”

Artículo 36.- Los objetivos legales del Banco en relación con la vivienda popular o mínima, de bajos costos, los realizará por medio de su Departamento INVI que en lo adelante se llamará solamente “EL INVI”.

Artículo 37.- El INVI dedicará su atención exclusivamente a la vivienda de bajo costo, y entre otras actividades contenidas en esta ley para ese propósito, tendrá las siguientes:

a) Construir por su propia cuenta, ya fuere por administración directa o por contratos a base de licitación pública, viviendas de bajo costo, unifamiliares o multifamiliares, para venderlas a largo plazo o arrendarlas a familias de bajos ingresos;

b) Otorgar créditos hipotecarlos para construcción o mejoramiento de viviendas, de bajo costo, que sean propiedad de familias de bajos ingresos. Tales operaciones deberán tener la garantía de la propiedad en que se realice la inversión respectiva;

c) Promover y financiar la construcción de viviendas, de bajo costo, por medio de los sistemas conocidos como esfuerzo propio y ayuda mutua, o esfuerzo propio solamente, lo mismo que por cualquier otro medio de agrupación vecinal o comunal que tienda a la consecución de la vivienda popular o mínima, de bajo costo;

d) Financiar planes municipales de vivienda de bajo costo, siempre que las Municipalidades aporten, cuando menos, los terrenos y las urbanizaciones respectivas;

e) Financiar la construcción de viviendas de bajo costo, de cooperativas organizadas sin fines de lucro;

f) Efectuar cualquier otra clase de operaciones que directa o indirectamente propicien la construcción o el mejoramiento de la vivienda de bajo costo.

Artículo 38.- El capital contable del INVI será el que a la fecha en que inicie sus operaciones el Banco tenga el Instituto Nicaragüense de la Vivienda conforme balance que al efecto se produzca., menos las sumas que esta ley asigna como capital contable de la Caja Central de Ahorro y Préstamo y la destinada a integrar el fondo de reserva para garantía de los Bonos Inmobiliarios FHA.

El capital contable del INVI se aumentará con el total de las aportaciones gubernamentales que se hagan conforme los Artículos 7 y 9 de esta Ley.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/245

Artículo 39.- En lo que se refiere a las actividades exclusivas del Departamento INVI del Banco, deberá entenderse lo siguiente:

1) Las familias que podrán optar los beneficios de esta Ley serán aquellas en las que ni los padres ni los hijos dependientes de éstos, posean casa propia;

2) Corresponde al Banco determinar los tipos de casas a construir y sus especificaciones, así como los sistemas de adjudicación, arrendamiento y venta;

3) Los beneficiarios de adjudicación de viviendas populares o mínimas que construya o financie directamente el Banco, estarán exentos, en lo que respecta a las mismas, del pago del impuesto sobre bienes inmuebles, o de cualquier otro tipo de impuesto que grave la propiedad, desde el momento de la adjudicación hasta un año después que el adjudicatario cancele el total del adeudo respectivo;

4) Los adjudicatarios o dueños de una vivienda construida, o financiada directamente por el Banco o por su antecesor legal, no podrán gravarla ni enajenarla desde el momento de la adjudicación o venta hasta que cancelen totalmente el adeudo o adeudos respectivos;

5) Las escrituras de hipoteca a favor del Banco o de venta por éste a terceros se otorgarán sin que el Notario exija ninguna clase de solvencias o constancias de pago o exención, excepto la boleta del correspondiente Registro Público de la propiedad inmueble en que conste la existencia o libertad de gravamen sobre la propiedad respectiva. Estas operaciones estarán exentas, además, del impuesto de timbres. El asiento de inscripción de la hipoteca que el Registrador suscribe al pie del Testimonio expresará el orden de prioridad que corresponde el gravamen constituido sobre el inmueble.

Artículo 40.- Los interesados en la adquisición de viviendas de las que construyó o financie directamente el Banco por medio del Departamento INVI estarán exentos del pago de todo impuesto o derecho por la tramitación de sus solicitudes, y las oficinas públicas a quienes el Banco solicitare informaciones o certificaciones para tal finalidad, estarán obligadas a darle gratuitamente. Asimismo, todas las diligencias que fueren necesarias para la formalización y ejecución de contratos de arrendamiento, de pagos de cuotas de amortización, de contratos de créditos hipotecarios, y de extensión de títulos de propiedad de viviendas construidas o financiadas por el Banco o por su antecesor legal, no causarán impuestos fiscales.

Artículo 41.- Las relaciones del Banco con los adjudicatarios o deudores hipotecarios de las viviendas que aquél construya o financie, se regirán por los términos de esta Ley y los contratos respectivos. Todo lo no previsto en esta Ley y los contratos se regirán por las normas del derecho común. En los casos de propiedades dadas en arrendamiento, los contratos respectivos no estarán sujetos a la ley de Inquilinato.

Artículo 42.- A solicitud escrita del Banco y siempre que se refiere a operaciones del Departamento INVI, la Tesorería General de la República y las demás oficinas pagadoras del Gobierno, del Distrito Nacional y de las Municipalidades y Juntas de Asistencia Social, así como las de los entes autónomos del Estado, estarán obligadas a deducir y retener a favor del Banco, de los sueldos o salarios de los empleados u obreros al servicio del Gobierno, Distrito Nacional, Municipalidades, Oficinas de Asistencia Social y entes autónomos, las sumas que el mismo Banco indique, hasta por un máximo del 25% del estipendio mensual, quincenal o semanal, con el objeto de aplicar lo retenido a la amortización de los préstamos que el Banco haya concedido a los empleados u obreros respectivos y que se encuentren pendientes de cancelación.

Igual obligación tendrán los patronos o empleados particulares.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/245

La sola solicitud a que se refiere el presente artículo convertirá al funcionario encargado de los pagos o a la persona, natural o jurídica a quien se dirija, en retenedor depositario de las sumas respectivas, con todas las obligaciones y responsabilidades correspondientes.

Artículo 43.- A partir de la fecha de vigencia de la presente Ley, toda vivienda a construirse por los particulares destinada al uso de sectores de bajos ingresos, que por su área y costo sea aceptada por el Banco como "Vivienda Calificada", quedará exenta de las disposiciones de la Ley de Inquilinato, y, consiguientemente, las relaciones de arrendamiento se regirán únicamente por el convenio que celebre el arrendatario y el arrendador.

El Reglamento señalará los requisitos específicos de la "Vivienda Calificada".

Artículo 44.- Las viviendas que construyan los particulares y que el Banco declare como "vivienda calificada" estarán exentas, por el término de cinco años a partir de la fecha de su construcción, de las tributaciones sobre el capital inmobiliario y de los impuestos sobre la renta y de timbres fiscales.

Artículo 45.- Antes de proceder a la construcción de "viviendas calificadas" el interesado deberá presentar al Banco, los planos, especificaciones y presupuestos respectivos, a efecto de que el Banco los analice y estudie. Si se ajustan a las normas que el Banco tuviere en vigencia autorizará su construcción como "vivienda calificada", y vigilará los trabajos para asegurarse de que la construcción se efectuará con base al diseño, especificaciones y presupuesto aprobados. Si el interesado variare la construcción sin autorización del Banco, éste no extenderá la certificación de "vivienda calificada".

Artículo 46.- El Banco podrá pedir la resolución de los contratos de arrendamiento o de adjudicación de viviendas, en cualquiera de los siguientes casos:

a) Por falta de pagos de las cuotas correspondientes en la forma contractualmente establecida;

b) Por causar daños al inmueble y no proceder a repararlos en el tiempo que el Banco le señale;

c) Por destinar la vivienda respectiva a finalidad diferente de la estipulada contractualmente; y

d) Por incumplimiento por parte de los adjudicatarios o usuarios de cualquiera de las obligaciones del contrato respectivo.

Artículo 47.- Toda obligación por arrendamiento o adjudicación de vivienda que se suscriba a favor del Banco, o que éste reciba de su antecesor legal, se tendrá como auténtico sin necesidad de reconocimiento de firma, salvo prueba en contrario y, en consecuencia, prestará mérito ejecutivo para todos los efectos legales.

Artículo 48.- Las urbanizaciones que realice el Banco por medio de su Departamento INVI se conformarán a lo dispuesto por el artículo 6 de la Ley Creadora de la Oficina Nacional de Urbanismo, en aquellas regiones donde exista Plan Regulador. Para tales desarrollos el Poder Ejecutivo emitirá un reglamento especial en base a la consideración de la vivienda de bajo costo y con relación a las áreas de lotes, servicios mínimos, densidad de población, etc. El 10% del área total en desarrollo a que se refiere el Arto. 7 de la Ley de 21 de Marzo de 1956, no admitirá compensación y será dedicado exclusivamente en beneficio de la comunidad respectiva en la forma que acuerde el Distrito Nacional o la Municipalidad correspondiente.

Capítulo IX
Caja Central de Ahorro y Préstamo

Fuente: http://www.leybook.com/doc/245

Artículo 49.- Los objetivos del Banco referentes a las actividades del sistema nacional de ahorro y préstamo para vivienda, los llevará a cabo por medio de su departamento Caja Central de Ahorro y Préstamo, que en lo sucesivo se denominará “La Caja”.

Artículo 50.- La Caja dedicará su atención a la promoción del ahorro y préstamo para vivienda por medio de las instituciones que se organicen para ese efecto de acuerdo con los términos de esta Ley, y en particular tendrá las siguientes atribuciones:

a) Promover, cuando lo crea necesario o conveniente, la creación de Instituciones de ahorro y préstamo que se definen en el artículo 64 de la presente Ley, y tramitar los expedientes y solicitudes de autorización velando porque su sistema de operación y proyecciones financieras sean tales que les permita con el mínimo de riesgo para el público, recibir depósitos de ahorro e invertirlos con las mejores condiciones de seguridad;

b) Recomendar la cancelación o disolución de las instituciones ya autorizadas en los casos previstos en esta Ley;

c) Procurar financiamiento a favor de dichas instituciones a través de préstamos directos o descuentos de carteras hipotecarias de primer grado que se originen en préstamos para vivienda hechos por aquellos a sus depositantes o ahorrantes;

d) Vigilar la marcha de esas mismas instituciones, con plena facultad de inspección y fiscalización;

e) Elaborar las normas generales por las cuales deben regirse las Instituciones y elevarlas, por conducto del Presidente, a la aprobación del Directorio del Banco;

f) Recomendar al Directorio del Banco, para que éste a su vez recomiende al Poder Ejecutivo en el ramo de Economía, la suspensión de los acuerdos de la Asamblea de Depositantes o Accionistas cuando su constitución hubiese sido defectuosa o los acuerdos hubiesen sido adoptados en contravención a las leyes, reglamentos, instrucciones o resoluciones del Banco. Un delegado del Banco podrá asistir a las asambleas de depositantes o accionistas, con derecho a intervenir en los debates únicamente con fines de aclaración;

g) Vigilar que las tasas de intereses, comisiones, amortizaciones y demás prestaciones que abonen o perciban las instituciones, estén dentro de los límites fijados;

h) Proponer al Directorio del Banco por conducto del Presidente, el establecimiento de un sistema de seguro de los depósitos de ahorro que reciban las instituciones miembros del sistema, cuando las circunstancias recomendasen la implantación de tal medida;

i) Fiscalizar que los créditos otorgados por las instituciones se inviertan exclusivamente en la finalidad para que hubiesen sido concedidos;

j) Llevar un índice de las instituciones de ahorro y préstamo, en el cual se inscribirán por orden numérico cada una de las que existan indicando la resolución que autorice su existencia o disponga su disolución, y los nombres y domicilios de los Directores, Gerentes o Administradores.

Artículo 51.- Además de las atribuciones señaladas en artículo precedente, la Caja, directamente o por medio de las instituciones del sistema, podrá canalizar recursos que pueda obtener específicamente para el financiamiento de construcciones, adquisición o mejoramiento de viviendas, a asociaciones o

Fuente: http://www.leybook.com/doc/245

agrupaciones constituidas sin fines de lucro para tal objeto, así como a personas individuales que carezcan de vivienda propia.

Asimismo también en el caso de que obtenga recursos especiales, podrá la misma Caja financiar con ellos directamente o a través de las mencionadas instituciones, los proyectos de amplitud razonable que traten de ejecutar personas o compañías dedicadas a la construcción de viviendas en el país para enajenarlas a personas carentes de vivienda propia.

Artículo 52.- El capital contable inicial, asignado a la Caja, será la suma de dos millones quinientos mil córdobas, que al establecimiento del Banco le serán acreditados del capital que a esa fecha tuviere el Instituto Nicaragüense de la Vivienda; este capital inicial podrá consistir desde cien mil hasta un millón de córdobas en efectivo y el resto en créditos hipotecarios.

Capítulo X
Departamento de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA)

Artículo 53.- Los objetivos legales del Banco en relación con el seguro de hipotecas que por esta Ley se crean, los realizará por medio de su Departamento FHA.

Artículo 54.- El Seguro de Hipotecas que esta Ley crea, garantiza al titular o al legítimo tenedor de un crédito, préstamo, cédula o cédulas hipotecarias, mediante el pago puntual de la prima pactada, la recuperación del principal pendiente, intereses devengados y no cobrados y demás obligaciones de los préstamos, en la cuantía y plazo que se hubiese consignado en el documento o título que ampare las obligaciones hipotecarias aseguradas.

Para que puedan asegurarse créditos hipotecarios o hipotecas representadas por cédulas, la constitución de aquellos y la emisión de éstas deberán hacerse con intervención de una institución de ahorro y préstamo o una entidad aprobada. En todo caso será indispensable que el producto de las cédulas se destine exclusivamente a financiar la compra o construcción de viviendas.

Artículo 55.- Únicamente podrán ser objeto de seguro los créditos hipotecarios concedidos para la construcción de viviendas o sobre las ya construidas y sobre aquellas obras accesorias necesarias para que dichas viviendas puedan ser debidamente mejoradas y usadas, siempre que la construcción de las viviendas, su financiamiento, la concertación del préstamo y su plan de amortización, sean aprobados previamente por el FHA del Banco, de acuerdo con esta Ley, su reglamento, las normas operativas que se dicten y cualesquiera otras regulaciones que disponga el Banco y con observancia, además, de las condiciones siguientes:

a) Que el deudor hipotecario tenga la capacidad de pago suficiente para atender la obligación contraída;

b) Que el importe del principal no exceda de los porcentajes que en relación con el valor del inmueble se establezcan en las tablas que confeccionará el Banco;

El valor del inmueble se determinará por la valuación que efectúe el Banco. El monto del seguro no deberá exceder en ningún caso de las cantidades fijadas en las tablas, con un máximo de C$ 84.000.00

El préstamo para financiamiento de obras de urbanización o de construcciones accesorias, adicionales o complementarias imputables a un conjunto de viviendas, no podrá exceder del 50% del monto total de dichas obras.

c) Que forzosamente el crédito esté garantizado con primera hipoteca sobre el inmueble objeto de préstamo y que no existan sobre él otros gravámenes hipotecarios de grado posterior. El gravamen se

extenderá al terreno, las edificaciones y todos los derechos en los mismos del deudor hipotecario.

d) La tasa del interés no deberá exceder de los tipos fijados conforme la Ley. Los Cargos por el seguro de hipoteca y servicios de administración del crédito se fijarán por aparte. El interés se computará solamente sobre las cantidades adeudadas.

Artículo 56.- El FHA al resolver favorablemente las solicitudes de seguro de hipotecas, presentadas por las instituciones o entidades aprobadas, expedirá un resguardo de asegurabilidad, que amparará la negociación concertada; el correspondiente crédito hipotecario, una vez constituido, conferirá el derecho a los beneficios del seguro de hipotecas, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el resguardo.

Artículo 57.- El resguardo de asegurabilidad deberá contener, entre otros, los datos siguientes:

a) Nombre de la institución de ahorro y préstamo o entidad aprobada que tramite la solicitud y también el nombre de acreedor hipotecario, beneficiario del seguro, si tal acreedor fuere persona distinta de la institución o entidad;

b) Las especificaciones del inmueble y de la construcción objetos del seguro, su financiamiento y plan de amortización;

c) Manifestación de que la escritura de hipoteca que será objeto del seguro estará constituida de acuerdo con las normalidades y requisitos que establecen las leyes respectivas;

d) Duración del seguro;

e) Primas que deban pagarse;

f) Estipulación de que el crédito hipotecario de que se trata, quedará asegurado siempre que la entidad que otorgue el crédito cumpla, lo mismo que el deudor hipotecario, con las condiciones fijadas sobre estos particulares en el resguardo de asegurabilidad.

Una vez cumplida las condiciones requeridas, el resguardo de asegurabilidad se reemplazará por un certificado de aseguro;

g) Manifestación de que el seguro de hipotecas será reclamable y pagadero conforme a las disposiciones de esta Ley; y

h) Cualesquiera otras condiciones del seguro.

Artículo 58.- Cuando habiéndose extendido un resguardo de asegurabilidad se niegue la expedición del resguardo de seguro correspondiente por causas imputables al deudor del crédito hipotecario, el FHA extenderá un certificado en que señalará las condiciones o requisitos del resguardo de asegurabilidad que no fueron cumplidos por el deudor. La expedición de este certificado dará por vencida la respectiva obligación hipotecaria y el titular o tenedor de la misma estará facultado para ejercitar, de acuerdo con la ley, el procedimiento de ejecución hipotecaria, siendo aplicables las disposiciones establecidas en esta Ley que benefician al acreedor. El referido certificado de incumplimiento se considerará para todos los efectos legales, como complementario de la escritura de hipoteca que garantiza el crédito.

Artículo 59.- Otorgado y vigente un seguro de hipoteca, si por causa de incumplimiento del deudor venciere la obligación asegurada y el acreedor deseare optar al pago del seguro, deberá notificar por

escrito al FHA el mencionado incumplimiento. El FHA en los diez años subsiguientes a la modificación del acreedor, tratará de obtener que el deudor solvente su situación crediticia.

Si por cualquier motivo no pudiere lograrse un arreglo, en el plazo dicho, el FHA avisará al acreedor que tiene expedito su derecho de optar al pago del seguro, o bien de ejecutar al deudor para reclamar el adeudo.

Artículo 60.- Si el acreedor optare por el pago del seguro, deberá ceder al Banco el crédito vencido, con todas sus fianzas, garantías o depósitos de cualquier clase constituidos a favor del acreedor, así como las pólizas de seguro y todos los documentos concernientes a la operación hipotecaría.

Pero si prefiere cobrar judicialmente el adeudo y no el seguro, todavía podrá reclamar este último al FHA, si en el procedimiento de ejecución se le adjudicare el inmueble hipotecario, y dentro del plazo de diez días posteriores a la adjudicación notificare al FHA el reclamo que pretende. En tal caso, deberá ceder al Banco todos sus derechos provenientes de la adjudicación, a fin de que la escritura de traspaso sea otorgada directamente a favor del Banco. Los gastos de la cesión serán por cuenta del acreedor. Una vez efectuada la cesión será pagadero el seguro de la hipoteca al acreedor.

Artículo 61.- El importe del Seguro que resulte de la correspondiente liquidación será pagadero en bonos que se denominarán “Bonos Inmobiliarios FHA”, o en efectivo, según lo crea conveniente el Banco. Si la cantidad total a pagar no correspondiere exactamente al valor de los bonos que deban entregarse, la diferencia se pagará siempre en efectivo.

El tipo de interés de los bonos será el mismo que se hubiese pactado en el crédito asegurado, y el plazo será el que determine el Banco, pero sin excederse del estipulado en el mismo crédito.

Artículo 62.- Las emisiones de bonos inmobiliarios FHA estarán respaldadas con las garantías específicas siguientes:

a) Con un fondo de reserva;

b) Con un fondo inmobiliario;

c) Con un fondo de ventas y amortizaciones, y

d) Con la garantía plena del Estado;

El fondo de reserva se formará con la cantidad de C$ 2.500.000.00 que al establecimiento del Banco, le serán acreditados al FHA, del capital que en esa fecha tuviere el Instituto Nicaragüense de la Vivienda. Este capital podrá consistir desde cien mil hasta un millón de córdobas en efectivo y el resto en créditos hipotecarios; el fondo inmobiliario estará constituido con los inmuebles y créditos hipotecarios que hayan sido cedidos al FHA por los asegurados y con los inmuebles que hayan sido cedidos por los deudores al FHA, directamente o por medio del acreedor, en pago de sus obligaciones, y también con los que se adquieran por adjudicación en los procedimientos judiciales correspondientes. La emisión efectiva de los bonos inmobiliarios requerirá ineludiblemente el previo traspaso al Banco para dicho fondo, del inmueble o el crédito hipotecario correspondiente.

El fondo de venta y administración se formará con el importe de las ventas que se hagan de los inmuebles integrantes del fondo inmobiliario y con el importe de las cantidades que reciba judicial o extrajudicialmente, para la administración o pago total o parcial de los créditos hipotecarios integrantes del fondo inmobiliario.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/245

Artículo 63.- El efectivo que forme parte del fondo de reserva de garantía de los Bonos Inmobiliarios, sólo podrá ser invertido por el Banco de la siguiente manera:

1) En Hipotecas Aseguradas que hayan sido constituidas a favor de Instituciones de Ahorro y Préstamo y entidades aprobadas;

2) En Bonos del Estado emitidos con la finalidad específica de fomentar las actividades propias del Banco.

Título III
De las Instituciones del Sistema

Capítulo I
Instituciones de Ahorro y Préstamo

Artículo 64.- Llámanse instituciones de ahorro y préstamo, que en el cuerpo de esta Ley se podrán denominar con el solo nombre de “las Instituciones”, aquellas organizaciones constituidas en forma de sociedad por acciones o en forma de sociedad de carácter mutualista, cuyo objeto exclusivo sea recibir depósitos de ahorro en moneda nacional, conceder préstamos para construcción, adquisición o mejoramiento de viviendas y realizar las otras operaciones que se les permiten de conformidad con la presente Ley. Asimismo podrán las instituciones obtener recursos, con igual objeto, por medio de anticipos y descuentos de su cartera; y con la previa autorización del Banco, también por medio de préstamos y emisión de valores.

Tales instituciones no podrán realizar otras operaciones que las mencionadas en este artículo, así como las que se establecen en otros artículos de la presente Ley.

Artículo 65.- Las operaciones de las Instituciones se regirán por las disposiciones de la Presente Ley y, en lo que no esté previsto en ella, por las demás leyes aplicables, por los Reglamentos de esta Ley y por las normas operativas y demás disposiciones que emita el Banco, así como por sus respectivos Estatutos.

Artículo 66.- Los interesados en la formación o constitución de una Institución, deberán presentar solicitud escrita en duplicado ante el Banco, en la que expresaran: el nombre, apellido, estado civil, profesión u oficio y domicilio de cada uno de ellos, la clase de entidad que deseen formar, el capital de ésta, en su caso, el número de acciones en que estará dividido y el valor de cada una, su clase y demás pormenores; o la forma de efectuar aportes, su monto mínimo y máximo individual, periodicidad de ellos y demás detalles conducentes que determine el Banco. Adjuntarán, además, dos copias del proyecto de escritura o acta de constitución y estatutos de la futura institución.

En el caso de sociedad mutualista la solicitud debe ser presentada por 15 personas, por lo menos, aptas para contratar y obligarse.

Junto con la solicitud deberá presentarse una exposición explícita de las razones de índole económica que justifiquen el establecimiento de la institución, sustentada con los estudios técnicos y financieros necesarios.

Artículo 67.- Recibida la solicitud, el Banco la examinará desde el punto de vista formal y si faltare que llenar algún requisito, la devolverá a los interesados para que subsanen el defecto. El Banco por medio de la Caja Central, hará un examen completo de la solicitud y documentos conexos y concluido el trámite a que debe ser sometida la solicitud el Banco preparará un informe, con su opinión concerniente a la

Fuente: http://www.leybook.com/doc/245

integridad, responsabilidad y solvencia de los propuestos organizadores, así como del juicio que le merezca la institución propuesta desde el punto de vista financiero y económico. Dentro de 60 días de recibida la solicitud o de subsanados los defectos, en su caso, el Banco deberá enviar el estudio y opinión respectivos al Poder Ejecutivo en el ramo de Economía, para que éste resuelva en definitiva.

Artículo 68.- El Banco no recomendará la aprobación de ninguna solicitud para organizar una institución, a menos que:

a) Haya encontrado en la tramitación que la solicitud se ajusta a los requisitos de esta Ley y sus Reglamentos;

b) La responsabilidad general y corrección de las personas interesadas en la organización, de la institución sean tales, que produzcan confianza de que los negocios de la propuesta institución serán honesta y eficientemente conducidos y que tendrán una Gerencia calificada; y

c) Haya probabilidad de que la propuesta institución podrá operar satisfactoriamente, de acuerdo con el volumen de los negocios que se proyectan realizar, en la comunidad en que se propone establecer.

Artículo 69.- El Poder Ejecutivo por acuerdo en el ramo de Economía autorizará la constitución de la institución proyectada, si lo considerare pertinente.

Artículo 70.- Cualquier institución cuya solicitud de organización haya sido aprobada de acuerdo con esta Ley, deberá constituirse e iniciar sus operaciones dentro de seis meses de la fecha de tal aprobación. Sin embargo, los organizadores podrán recurrir al Ministerio de Economía para la expansión por un período de tres meses, como máximo.

Artículo 71.- Las instituciones que soliciten constituirse con carácter mutualista, previamente a su constitución podrán ser autorizadas por el Poder Ejecutivo, ramo de Economía, en acuerdo con el Banco, para recaudar los depósitos iniciales, los que serán mantenidos en un banco, en una cuenta especial, abierta a nombre de la institución en formación y sobre la cual sólo podrán girarse una vez que se haya autorizado la existencia de la institución y esté funcionando su primer directorio.

Artículo 72.- Denegada la autorización para constituir una institución de ahorro y préstamo, o no verificada la constitución dentro del término concedido por esta ley, los fondos de depósito iniciales recibidos deberán devolverse a los respectivos depositantes, para cuyo objeto podrán girarse contra la cuenta abierta a nombre de la institución en formación, previa autorización del Banco, quien vigilará las devoluciones.

Artículo 73.- Las instituciones que se constituyan en forma de sociedades por acciones deberán tener un capital mínimo de C$ 3.000.000.00 y no podrán iniciar sus operaciones con el público si no tuvieren pagado, en efectivo y en Caja, por lo menos el 50% de dicho capital.

No menos de las cuatro quintas partes del capital deberán ser en dinero efectivo.

Las instituciones de otro carácter no podrán iniciar sus operaciones si no tuvieren en caja la suma de quinientos mil córdobas.

Artículo 74.- El acuerdo que conceda la autorización para constituir una institución deberá insertarse en el documento de su constitución.

Artículo 75.- Una vez constituida la institución deberá recabarse del Banco, autorización para operar,

Fuente: http://www.leybook.com/doc/245

quien la concederá si encontrare que se han cumplido todas las formalidades legales respectivas.

Artículo 76.- Cualquier Institución podrá modificar su documento constitutivo o Estatutos, por resolución adoptada de acuerdo con éstos, dentro de los términos de esta Ley, pero para que tal modificación tenga vigencia deberá ser aprobada por el Poder Ejecutivo, oyendo previamente la opinión del Banco.

Artículo 77.- Las instituciones serán administradas por un Directorio compuesto por no menos de cinco ni más de nueve personas accionistas o depositantes, según el caso. Para su vigilancia interna deberán contar con un Auditor.

Los Directores y el Auditor serán electos por la asamblea de accionistas o depositantes, según el carácter de la Institución.

Artículo 78.- Dentro de los 30 días siguientes a la autorización del Poder Ejecutivo para la organización de una institución, el Directorio provisional celebrará una reunión de organización y de acuerdo con las provisiones de la presente Ley y de los Reglamentos, elegirá funcionarios y tomará todas las otras acciones que sean apropiadas en conexión con el comienzo de sus operaciones. El Banco, por motivos razonables, puede ampliar el tiempo dentro del cual la reunión de organización debe celebrarse.

Artículo 79.- Si en la época fijada para la renovación del Directorio no se procediese a su elección, continuarán en su cargo los miembros en ejercicio, quienes deberán convocar a asamblea para designación de sus reemplazantes, en forma que se verifique dentro de los 15 días siguientes a la fecha de terminación de sus mandatos. En caso contrario, el Banco tendrá la obligación de practicar dicha convocatoria siguiendo para ello el sistema establecido para la institución respectiva.

Artículo 80.- Los Directores durarán dos años en el ejercicio de sus funciones y podrán ser reelectos indefinidamente.

El Directorio se renovará parcialmente cada año, en la forma que prescriban los Estatutos de la Institución.

En caso de muerte, renuncia, ausencia por más de tres meses o incapacidad legal sobreviniente de uno o más Directores, los demás procederán a nombrar el o los reemplazantes, que durarán en sus funciones por el tiempo que falte para completar el período del Director reemplazado.

Artículo 81.- No podrán ser Directores de una misma institución, personas que sean cónyuges o que tengan parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con otro director.

Artículo 82.- En las instituciones de carácter mutualista, cada depositante tendrá derecho a un voto por cada C$ 500.00 que haya mantenido como promedio en su cuenta de ahorro, durante los doce meses últimos. En todo caso, ningún depositante tendrá derecho a más de 100 votos, cualquiera que fuere el monto de su cuenta.

Artículo 83.- Por propia decisión, una Institución podrá fusionarse con otra, siempre que tal decisión sea aprobada por las dos terceras partes de los votos presentes en la asamblea general de cada Institución interesada, convocadas al efecto, siempre que representen, por lo menos el 60% del capital social suscrito y pagado. La fusión deberá ser aprobada por el Banco y refrendada por el Ministerio de Economía, y sólo en este último caso podrá llevarse a efecto la fusión.

Artículo 84.- Cualquier institución por acuerdo de asamblea general puede disponer voluntariamente su disolución. Decretada ésta deberá darse aviso al Banco con copia certificada por notario público del

acuerdo respectivo, que deberá ser firmada, a la vez, por el Presidente y el Secretario del Directorio de la Institución respectiva, y presentar un balance de activo y pasivo certificado por el auditor de la Institución. Si el Banco no encontrare objeción para la disolución, lo hará saber así a la Institución interesada y tomará todas las providencias que sean necesarias en resguardo de los ahorrantes y demás acreedores de la Institución. Aprobada la disolución por el Banco, estará prohibido a la institución del caso continuar operando con el público, excepto para recuperar sus activos.

Corresponderá al Banco efectuar la liquidación de los bienes y atender con su producto el pago de las obligaciones por depósitos de ahorro de la institución disuelta, y si hubiere sobrantes se destinarán hasta donde alcancen a cumplir los demás compromisos de la institución.

Artículo 85.- Podrá también procederse a la disolución de una institución mediante el traspaso de sus bienes, préstamos, depósitos y obligaciones a otra institución, previos acuerdos de las asambleas extraordinarias y la autorización del Banco con la aprobación del Poder Ejecutivo, ramo de Economía.

La disolución será obligatoria si por causa legal fuere revocada por el Poder Ejecutivo la autorización para operar.

Artículo 86.- Las instituciones estarán sometidas a inspección completa de sus operaciones por el Banco, por lo menos una vez al año. Los gastos que ocasionaren estas inspecciones correrán por cuenta de las instituciones respectivas y del Banco y por partes iguales.

Artículo 87.- Si los negocios o actividades de una institución no se ajustaren a las leyes, reglamentos o resoluciones administrativas pertinentes, o a las sanas prácticas de administración, el Banco deberá notificarle por escrito la infracción y requerirla para que en un plazo prudencial corrija el defecto. Podrá, también citar al representante legal de la institución para que explique los hechos y se levantará un acta con testimonio de sus declaraciones.

Artículo 88.- Si después de la notificación de que trata el artículo precedente, la institución no pone fin y remedia la infracción, alta o abuso, o las explicaciones no fueren satisfactorias, podrá el Banco adoptar una o más de las siguientes medidas:

a) La aplicación de una multa de C$ 500 a C$ 5.000.00 al Director, Directores o funcionarios responsables, a beneficio del Fisco;

b) La suspensión por un plazo determinado, del Director, Directores o funcionarios responsables;

c) La remoción definitiva de estas mismas personas;

d) La designación de uno o más interventores para que tomen la administración de la institución por un tiempo determinado; o

e) Revocar la autorización para operar concedida a la Institución.

Artículo 89.- Para asegurar la liquidez y capacidad del cumplimiento de las instituciones, el Banco Central de Nicaragua deberá fijar un porcentaje de los depósitos de ahorro que aquellas reciban, el cual deberán mantener depositado en cuenta corriente en dicho Banco Central.

El Banco de la Vivienda regulará las formas y períodos de computación de tal porcentaje.

Artículo 90.- Las infracciones que cometan las instituciones en lo que se refiere al porcentaje

Fuente: http://www.leybook.com/doc/245

establecido en el artículo anterior, se penarán con multa a favor del Fisco que les impondrá el Banco, desde C$ 500.00 a C$ 5.000.00, en la forma establecida en el reglamento mencionado en el artículo precedente.

Artículo 91.- Las instituciones estarán obligadas a incluir en las cuotas de amortización de sus operaciones de créditos hipotecarios el pago de las primas correspondientes a los seguros de hipotecas, cuando tales seguros hubiesen sido contratados.

Artículo 92.- Corresponde al Banco autorizar en lo general a las instituciones los planes de estímulo a la actividad de ahorro que estime convenientes, y fijar las normas dentro de las cuales se deben mantener dichos planes.

Artículo 93.- Solamente las instituciones que se rijan de acuerdo con esta Ley o por autorización de ella, podrán usar en rótulos, membretes, papelería, etc., y medios publicitarios las palabras “Institución de Ahorro y Préstamo para la Vivienda” o similares. La contravención a lo aquí dispuesto será penada con multa de un mil a cinco mil córdobas, cada vez que el Banco compruebe la infracción. Las multas impusiere el Banco se harán efectivas gubernativamente e ingresarán al Fisco.

Capítulo II
Depósitos y Cuentas de Ahorro

Artículo 94.- Las instituciones recibirán depósitos de ahorros en moneda nacional, sujetos a las normas emitidas por el Banco.

Artículo 95.- Podrán ser depositantes de ahorro, o miembros de una institución de carácter mutualista, toda clase de personas naturales o jurídicas, en las condiciones generales que se establecen en este Capítulo. Los menores adultos serán considerados plenamente capaces para efectuar depósitos de ahorro, administrarlos y disponer de ellos, pero en las asambleas deberán actuar por medio de sus padres o tutores.

Artículo 96.- Cada institución llevará un registro general de depositantes, que contendrá las menciones que señalen los reglamentos a que se refiere el Arto. 94.

Artículo 97.- Con autorización del Banco, las instituciones podrán establecer sistemas de cuentas especiales de ahorro. Los depositantes de esas cuentas tendrán los derechos y obligaciones que se establezcan.

Artículo 98.- Las cuentas de ahorro serán transferibles en los libros de la Institución respectiva a solicitud escrita del cuentahabiente, en los términos que establezcan las normas que apruebe el Banco.

Artículo 99.- Las instituciones establecerán en los reglamentos los requisitos para la apertura de cuentas, los preavisos que se exijan para el retiro de fondos, así como las demás disposiciones que regularán dichas cuentas, todo con la aprobación del Banco.

Artículo 100.- Los depósitos en las cuentas de ahorro tanto de las instituciones organizadas como sociedades por acciones, como las que tengan el carácter de instituciones mutualistas, devengarán intereses o dividendos según el caso.

Los intereses devengados y los dividendos serán capitalizables periódicamente, en las formas que apruebe el Banco.

Artículo 101.- No existe límite en el monto total de los depósitos de ahorro que reciban las instituciones.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/245

Artículo 102.- Son aplicables a los depósitos de ahorro en las instituciones las disposiciones del Arto. 48 de la Ley General de Bancos y de Otras Instituciones, acerca de las cuentas de ahorro conjuntas de dos o más personas.

También les son aplicables los Artos. 49, 51, 52, 53 y 54 de esa misma ley, debiendo entenderse que se refieren a las instituciones aquellos conceptos que dicha ley aplica a los bancos.

Artículo 103.- Si fuere del caso distribuir o capitalizar dividendos en las instituciones mutualistas éstos se calcularán sobre el valor de cada cuenta, estableciendo el respectivo promedio anual de los saldos mensuales, no computándose las cantidades retiradas antes del término del ejercicio. Los depósitos hechos en el curso de cada mes se considerarán abonados el primer día del mes siguiente. Las normas que apruebe el Banco señalarán cómo se harán las liquidaciones.

Artículo 104.- Sólo tendrán derecho a dividendos o intereses las cuentas cuyo valor calculado en la forma que se indica en el artículo anterior no fuere inferior al límite que fije el Banco.

Artículo 105.- La apertura de toda cuenta de ahorro, los documentos justificativos de la misma, sus giros y depósitos y los intereses o dividendos para ahorrantes, estarán exentos de todo impuesto fiscal. El Poder Ejecutivo no aprobará planes de arbitrio municipal o de asistencia social en que se establezcan impuestos que graven los documentos y actividades a que se refiere este artículo.

Artículo 106.- Los depósitos de ahorro se operarán por medio de libretas que las instituciones entregarán por cada cuenta a los cuentahabientes. El reglamento respectivo indicará todo lo concerniente a las libretas, incluyendo la forma de reposición por pérdidas, destrucción o traspaso de cuenta.

También podrá emplearse cualquier otro sistema de manejo de las cuentas, que el Banco apruebe para tal fin.

Artículo 107.- El reglamento de esta Ley deberá contener las disposiciones que se consideren apropiadas para el manejo de las cuentas de ahorro en las instituciones.

Capítulo III
Operaciones Activas de las Instituciones

Artículo 108.- Las instituciones invertirán los recursos disponibles provenientes de su propio capital, de los depósitos de cuentas de ahorro, de los valores que emitan, de los descuentos de su cartera y de préstamos que obtengan, en la concesión de créditos hipotecarios para la construcción o mejoramiento de Viviendas, para la adquisición de viviendas y para cancelar gravámenes hipotecarios que pesen sobre su propia vivienda, todo en la forma que defina y regule el Banco. Con el propio capital y reservas de capital y con fondos obtenidos expresamente para tal fin, también podrán las instituciones efectuar cualesquiera desarrollos urbanos, siempre con autorización o aprobación del Banco.

Artículo 109.- Podrán optar a préstamos para construcción y adquisición, las personas naturales que a la fecha de solicitarlos cumplan los siguientes requisitos:

a) Carecer de vivienda propia;

b) Tener abierta una cuenta de ahorro en la institución respectiva, por el plazo y con el valor mínimo en relación al monto del préstamo que fije el Banco mediante resolución general, teniendo en cuenta que el solicitante sea o no sea dueño del terreno donde se hará la edificación;

Fuente: http://www.leybook.com/doc/245

c) Tener una renta mensual familiar, cuyo 25% les permita pagarlo en cuotas mensuales en el plazo que se establezca el cual no podrá ser superior a 30 años.

Artículo 110.- Si el préstamo se otorgare a un miembro del Consejo Directivo de una Institución, o su cónyuge o a sus parientes, hasta el segundo grado de consanguinidad o de afinidad, inclusive, tendrá que requerirse previo al acto de otorgamiento, la aprobación del Banco.

Artículo 111.- Podrán también optar a estos préstamos las Cooperativas de Edificación de Viviendas para beneficio de sus cooperados que carecieren de ella.

Si la entidad solicitante fuere dueña del sitio en que se construirán las viviendas, sólo se exigirá que el saldo de su cuenta no sea inferior a un mínimo de C$ 500.00 como promedio anual para cada uno de los cooperados.

Artículo 112.- El monto del préstamo para construcción no excederá del porcentaje que señale el Banco, del valor de tasación de cada unidad de vivienda. El Banco fijará las normas correspondientes que, en todo caso, deberán contener porcentajes decrecientes con relación al valor de las viviendas.

En ningún caso el monto de los préstamos podrá ser superior al 90% del valor de tasación, incluyendo terreno y edificación, aún la proyectada.

Si el solicitante proporciona toda o parte de la mano de obra para la urbanización o construcción, el valor de la mano de obra suministrada por él se considerará aportado en los términos que indique el reglamento.

Artículo 113.- Será igualmente permitido a las instituciones conceder créditos hipotecarios para la construcción de viviendas de alquiler, debiendo existir entre el monto del crédito y el valor total de las viviendas a construirse, la relación porcentual que establezca el Banco, con la limitación de que tal relación no podrá ser mayor del 50%. Para estas negociaciones será requisito indispensable que las hipotecas sean aseguradas ante el FHA del Banco.

Artículo 114.- El Banco podrá autorizar a las instituciones la concesión de préstamos para otros fines a los ahorrantes, por un monto que se establecerá en el reglamento respectivo, en los casos en que se justifique tal política. Estos préstamos no podrán tener plazos mayores de dos años.

Artículo 115.- Cuando una institución obtenga recursos para fines de vivienda, mediante emisión de valores o contratación de préstamos que por su tipo de interés o plazo en uno u otro caso no le permitan dedicarlos a préstamos a que se refiere el Arto. 168 de esta Ley, podrán destinar dichos recursos al financiamiento de vivienda, mediante operaciones con asociaciones o agrupaciones constituidas, sin fines de lucro, o con personas individuales que carezcan de vivienda propia, o con personas o compañías que se dediquen a la construcción de viviendas en el país, en los términos que establezca el reglamento respectivo.

Artículo 116.- Los préstamos otorgados por las instituciones estarán garantizados con primera hipoteca de la propiedad que se construya o adquiera.

Sólo en casos excepcionales y con la previa autorización del Banco, la garantía hipotecaria de la propiedad que se construya o adquiera podrá ser de segundo grado. En todo caso la autorización para la constitución de hipoteca de segundo grado velará porque la capacidad de pago del presunto deudor sea lo suficientemente amplia para atender ambas obligaciones.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/245

Sin embargo, los créditos otorgados con hipoteca de segundo grado no serán asegurables por el FHA, conforme quedó establecido en el inciso c) del Arto. 55 de la presente Ley.

Artículo 117.- El mutuo y la hipoteca que lo garantice deberán otorgarse conjuntamente.

Los mutuos otorgados por las instituciones serán siempre a la orden y los derechos del acreedor serán transferibles mediante endoso escrito a continuación del testimonio de la escritura.

Artículo 118.- El endoso deberá contener el nombre, apellidos y domicilio del endosatario, la fecha en que se haya extendido y las firmas del endosante y del endosatario, y deberá anotarse al margen de la inscripción hipotecaria respectiva. Sin estos requisitos, el endoso no producirá efecto contra el deudor ni rente a terceros. Las firmas de las partes serán autentificadas por un notario; la autenticación tendrá toda fuerza legal con solo un “ante mí” y sello.

Artículo 119.- En caso de transferencia, excepto cuando se trate de descuentos en el Banco o de endosos definitivos a su favor, la Institución cedente sólo se hace responsable de la existencia del crédito. Sin embargo, podrá encargarse de las gestiones de recaudación para el servicio del préstamo, las que comprenderán el cobro judicial en caso de incumplimiento del deudor. Por estos servicios la institución cedente podrá cobrar al cesionario una comisión de hasta el 1% sobre el monto del crédito y, además, las costas del juicio en que hubiese incurrido, siempre que no le hubiesen sido reembolsadas por el deudor. Cuando la cesión del crédito se haga de institución a institución, o de una institución o una de las entidades aprobadas a que se refiere esta Ley, la negociación se concertará libremente entre ambas instituciones con la aprobación del Banco y sin que pueda hacerse cargo de ninguna clase al deudor hipotecario.

En las transferencias a favor del Banco, la institución cedente queda solidariamente responsable de la obligación cedida, en los términos de la misma o de la propia operación de cesión, igualmente sin que pueda hacerse cargo adicional de ninguna clase al deudor hipotecario.

Artículo 120.- El Banco podrá ordenar que en los contratos de préstamo se estipule la obligación del deudor de cumplir determinadas normas que tiendan a la conservación y mantenimiento de la propiedad.

Artículo 121.- El deudor podrá pagar anticipadamente todo o parte de la deuda. En este último caso sólo seguirá pagando intereses por el saldo adeudado. El reglamento establecerá las bases para determinar las cantidades que habrá que abonar al acreedor y al FHA del Banco, cuando se produzcan pagos anticipados.

Los pagos anticipados se aplicarán a la reducción del monto de la deuda dejando igual cuantía de los pagos mensuales, reduciendo desde luego, el plazo de la obligación hipotecaria.

Artículo 122.- El simple retraso en más de 30 días en el pago de las cuotas mensuales, podrá ser sancionado con un interés penal de las cuotas en mora que se estipulará en la respectiva escritura de mutuo e hipoteca y que no podrá ser superior en más del 50% al interés pactado por el servicio de la deuda.

Artículo 123.- El atraso en el pago de tres cuotas mensuales consecutivas hará exigible el total de la obligación como si fuere el plazo vencido, sin perjuicio del pago del interés penal a que se refiere el artículo anterior. No podrá estipularse vencimiento por atraso de menos de tres cuotas.

Artículo 124.- Las instituciones podrán hacer, además, las siguientes operaciones:

a) Adquirir inmuebles para establecimiento de sus oficinas, con el límite de costo que fije el Banco en cada caso;

b) Invertir en obligaciones directas o garantizadas en su principal e intereses por el Gobierno de la República, con el límite que fije el Banco;

c) Comprar cédulas, bonos o cualquier otra obligación del Banco;

d) Hacer depósitos a plazo en cualquier banco comercial;

e) Invertir en aquellas otras obligaciones que acuerde el Banco y que haga conocer públicamente;

f) Actuar como fiduciario de operaciones de fideicomiso cuando la ley autorice estas operaciones; y

g) Las demás que les permite la presente Ley.

El Banco normará las operaciones a que se refiere este artículo.

Capítulo IV
Períodos Contables y Procedimientos

Artículo 125.- El período contable de las instituciones coincidirá con el año civil. Al terminar cada año, las instituciones levantarán balance de activos y pasivos y producirán un estado de cuentas de resultado. Copias de dichos documentos deberán ser enviadas al Banco a más tardar treinta días después de las fechas de cada cierre de operaciones. Ambos documentos en forma condensada, deberán ser publicados por las instituciones en el Diario Oficial “La Gaceta”, a más tardar en el mes de Marzo de cada año.

Artículo 126.- Con el 15% de las utilidades netas que produjere un ejercicio financiero, la institución respectiva formará e incrementará una reserva de capital hasta una suma igual al capital pagado. También deberán formarse las demás reservas que el Banco indique.

Artículo 127.- Las pérdidas que hubiese al finalizar un ejercicio financiero serán cubiertas con las reservas existentes, en la forma que establezca el reglamento respectivo. Si no hubiese reservas o si ellas fueren consumidas con parte de la pérdida, el monto total de dicha pérdida o el remanente se debitará el capital social en el caso de las instituciones constituidas como sociedad por acciones; y a prorrata a las cuentas de ahorro, en el caso de instituciones organizadas como sociedades mutualistas. Si las pérdidas llegaren a sumar un equivalente del 50% del capital social en el primer caso, el Banco requerirá a los accionistas para que:

a) Restituyan el capital social hasta un 50% de su monto original, o

b) Liquiden la institución respectiva, en el segundo, o sea cuando se trate de instituciones de carácter mutualista, si las pérdidas consumieren hasta un 20% del total de los depósitos, la asamblea general de socios dispondrá, en la reunión que celebre para el conocimiento de los documentos contables del caso, si la institución continúa sus operaciones o debe ser disuelta. Una institución de carácter mutualista no podrá seguir operando cuando por causas de pérdidas operacionales los depósitos respectivos se hayan reducido en un 30%.

Artículo 128.- Los gastos de instalación de una institución se harán en proporción al capital o a los depósitos, conforme acuerde el Banco y este podrá disponer que se amorticen hasta en cinco períodos financieros.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/245

Artículo 129.- Las instituciones observarán aquellos principios y prácticas de contabilidad que el Banco les indique, y mantendrán registros apropiados de los ahorrantes y accionistas y prestatarios.

Capítulo V
Supervisión de las Instituciones

Artículo 130.- Toda institución que funcione de acuerdo con esta Ley estará bajo la supervisión y vigilancia del Banco, el cual ejercerá dichas funciones por medio dé su Caja Central.

Quedan exceptuadas del cumplimiento de las disposiciones de este artículo, las entidades aprobadas que están sujetas a la inspección y supervisión de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones. No obstante, dichas entidades deberán suministrar al Banco cualquier información que este les solicite en relación con sus operaciones de vivienda.

Artículo 131.- El Banco examinará sin previo aviso y por lo menos una vez al año, las instituciones a las que les corresponde vigilar, y tendrá libre acceso a todos los libros, correspondencia y registros de la institución respectiva.

Una copia completa del informe de todos los exámenes y auditorajes será prontamente suministrada a la institución examinada o auditoriada. Cada informe de examen o auditoraje deberá presentarse al Directorio de la Institución en su próxima sesión ordinaria o en una reunión especial convocada para tal propósito.

Artículo 132.- Si el Banco como resultado de un examen encontrare que cualquier institución o cualquier Director, funcionario o empleado de la misma esta violando las disposiciones del documento constitutivo o Estatutos de la institución o de esta Ley, sus Reglamentos o las disposiciones del Banco, lo hará saber al Directorio de la respectiva institución y exigirá la descontinuación de tal violación. La institución afectada por tal orden solicitará dentro de diez días después de que la misma le haya sido entregada, una audiencia ante el Banco, en la cual puede presentarse cualquier prueba pertinente relativa a dicha orden o a los hechos afirmados en la misma. Después de tal audiencia, el Banco, sobre la base de la prueba presentada y los demás asuntos registrados, modificará o mantendrá la orden o la revocará, según lo estime conveniente.

Artículo 133.- En cualquier circunstancia que el Banco observare que:

a) Los activos de una institución tienen un valor menor que los pasivos, incluyendo las cuentas de ahorro, y

b) Que una institución en forma reiterada viola su instrumento constitutivo o sus Estatutos, esta Ley o sus Reglamentos o las disposiciones del Banco podrá acordar que tal institución sea intervenida en sus operaciones.

Si el Banco acordare la intervención, ésta la ejercerá la Caja. En su función de interventora la Caja tratará de salvaguardar los intereses de la respectiva institución, y a menos que en un tiempo prudencial el Banco retirare la intervención por haber cesado las causas que la motivaron, el Banco procederá a solicitar del Ministerio de Economía una resolución de disolución de la Institución, acordada la cual, la Caja procederá a la liquidación de institución en la forma que establece la Ley General de Bancos y de Otras Instituciones para estos efectos.

Cuando el Banco tome disposiciones de intervención o de solicitud de disolución de una institución, los representantes legales de ésta podrán hacer ante el mismo los alegatos que estimen procedentes. Si al

Banco satisfacen los razonamientos acordará lo procedente. En iguales circunstancias podrán actuar los representantes ante el Ministerio de Economía para el caso de que el Banco haya pedido la disolución.

Capítulo VI
Entidades Aprobadas

Artículo 134.- Son entidades aprobadas, para los efectos de esta Ley, los bancos comerciales que obtengan del Banco la Autorización de operar en el ramo de vivienda dentro de los términos de la presente Ley, siempre que el Banco Central de Nicaragua les haya concedido permiso para hacer esa solicitud.

Al obtener tal autorización, no les será aplicable la prohibición del Artículo 61, inciso 8 de la Ley General de Bancos y de Otras Instituciones.

Artículo 135.- Las entidades aprobadas estarán sujetas, aún en sus operaciones de vivienda, a la vigilancia de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones.

Título IV
Disposiciones Varias

Capítulo I
Disposiciones Generales

Artículo 136.- Los bonos, cédulas y demás obligaciones a que se refiere esta Ley, estarán sujetos a las disposiciones de la Ley General de Títulos de Créditos, si la hubiere, y, además, o en defecto de ella, el Reglamento especial que emita el Banco con la aprobación del Poder Ejecutivo.

El Banco Central de Nicaragua fijará la tasa máxima de interés de los mencionados valores.

Artículo 137.- Los valores que emita el Banco tendrán la garantía específica que el determine al acordar su emisión y además, tendrán la garantía plena del Estado.

Los valores que emitan las instituciones, tendrán la garantía de la parte de sus carteras hipotecarias que el Banco determine. Este, a su vez, podrá garantizar esas emisiones cuando lo estime conveniente.

Artículo 138.- Los valores a que se refiere esta Ley que se encuentra en circulación con plazo vencido o que resultaren favorecidos en un sorteo o fueren aceptados en una licitación, constituirán títulos ejecutivos contra el emisor para exigir judicialmente el valor nominal de ellos y sus respectivos intereses.

Artículo 139.- Los valores que emita el Banco serán aceptados por su valor nominal en pago de impuestos y derechos fiscales.

Serán asimismo admitidos a la par como garantía suficiente en cualquier caso en que por disposición de Ley se requiera la rendición de caución.

Artículo 140.- La Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones vigilará y fiscalizará al Banco, pero únicamente en las propias operaciones de éste.

Artículo 141.- El Banco contribuirá anualmente al mantenimiento de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones con una suma que no excederá del ¼ del 1% el volumen total de sus operaciones de crédito en el año precedente.

Artículo 142.- Los organismos y dependencias del Estado están obligados a cooperar con el Banco en

aquellas actividades y obras en que el Banco se lo solicite de acuerdo con su finalidad. Asimismo, el Distrito Nacional, los Entes Autónomos del Estado, las empresas de servicio público y las Municipalidades cooperarán con el Banco en el establecimiento de los servicios públicos en los desarrollos de vivienda en que intervenga el Banco.

Artículo 143.- El Banco y las instituciones que operen conforme a lo estatuido por la presente Ley gozarán de los derechos y privilegios especiales otorgados a los Bancos, de conformidad con la Ley General de Bancos y de Otras Instituciones, en lo que se refiere a obligaciones constituidas a su favor. También gozarán de los mismos derechos y privilegios especiales respecto a las garantías, los documentos en que consten y los procedimientos judiciales a seguirse cuando sea necesaria la ejecución para el cobro de las mismas.

Artículo 144.- En las ejecuciones que se sigan por créditos hipotecarios asegurados, el avalúo para la subasta deberá practicarlo únicamente el Banco.

Artículo 145.- Las propiedades hipotecadas en garantía de préstamos otorgados de conformidad con la presente Ley, serán inembargables por deudas de cualquier origen o naturaleza, siempre que el deudor o su sucesor en el dominio, la ocupen como su habitación principal. Esta ocupación se presumirá, salvo prueba en contrario.

Sin embargo, la inembargabilidad mencionada en el inciso anterior no será oponible en los casos de créditos que provengan de contribuciones por deudas de pavimentación u otros gravámenes de esta naturaleza que afectan a la propiedad, como tampoco a la institución acreedora, a los cesionarios del respectivo crédito hipotecario ni a aquellos acreedores a cuyo favor se haya constituido hipoteca en los casos a que se refiere el párrafo segundo del Arto. 116.

Artículo 146.- Toda inversión que el Instituto Nacional de Seguridad Social destine a contribuir a la solución del problema de la vivienda, a que se refiere el No. 1 del ordinal c) del Artículo 58 de la Ley Orgánica de Seguridad Social, deberá ser realizada por medio del Banco, ya fuere por construcciones que éste efectúe por cuenta de aquél o que el Instituto de Seguridad Social adquiera cédulas o valores que emita el Banco.

Las Compañías de Seguro deberán invertir, de sus reservas matemáticas por operaciones realizadas en Nicaragua, en bonos y otras obligaciones del Banco o de las Instituciones, un porcentaje mínimo de las mismas reservas que fije el Banco Central de Nicaragua.

Artículo 147.- No podrán ser funcionarios o empleados del Banco personas que fueren cónyuges o tuvieren entre si o con los miembros del Directorio, relaciones de parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

Sin embargo, esta restricción no afectará a los funcionarios y empleados al servicio del Banco que tuvieren relaciones de parentesco dentro de los grados mencionados con las personas que posteriormente fueren designados miembros del Directorio.

Artículo 148.- Periódicamente, pero no en lapsos mayores de un año, el Banco deberá solicitar la opinión del Banco Central de Nicaragua acerca de los préstamos en moneda extranjera que planee solicitar aquél, debiéndose sujetar para tal efecto al criterio del Banco Central de Nicaragua.

Artículo 149.- Por convenio de ambas partes, el Banco Central de Nicaragua podrá avalar documentos negociables emitidos por el Banco, pero en condiciones tales de recuperabilidad de inversiones por parte del Banco, que si el Banco Central de Nicaragua se viese precisado, en un momento determinado, a hacer efectiva una obligación avalada, el Banco pueda cubrirla al Banco Central de Nicaragua, en un

termino no mayor de seis meses.

Artículo 150.- El Poder Ejecutivo en el ramo de Economía, de acuerdo con el Banco Central de Nicaragua, deberá incluir en las normas generales que dictare en relación con lo dispuesto en el Arto. 43 de la Ley General de Bancos y de Otras Instituciones, el porcentaje de los depósitos de ahorro que los bancos podrán invertir en valores que emita el Banco.

Artículo 151.- A partir de la fecha de vigencia de esta Ley, ninguna persona, natural o jurídica, excepto las cooperativas u otras sociedades o agrupaciones sin fines de lucro que el Banco autorice, podrá dedicarse a actividades de ahorro y préstamo con finalidad de construcción, mejoramiento o adquisición de viviendas sin haber obtenido la autorización del caso por la autoridad correspondiente y estar sujeta a los términos de esta Ley. Asimismo no será permitido legalmente a ninguna persona natural o jurídica, ofrecer al público contratos de ahorro con ulterior finalidad de préstamos para vivienda, en cualquier forma que el ofrecimiento se haga, si no está autorizada y funciona como institución de ahorro y préstamo de conformidad con lo dispuesto por esta Ley.

A quien el Banco comprobare, por cualquier medio, que ha infringido lo dispuesto en este artículo, le notificará la suspensión de tal actividad y por primera vez le aplicará una multa de cinco mil a diez mil córdobas; de quince mil a veinte mil, la segunda, y de veinticinco mil a treinta mil la tercera, sin perjuicio de que tal persona, natural o jurídica, deberá devolver en efectivo y en forma total el ahorro a quienes lo hubiesen integrado bajo tal procedimiento.

Las multas que impusiere el Banco se harán efectivas gubernativamente y serán a beneficio del Fisco.

Artículo 152.- Toda persona, natural o jurídica, que deseare llevar a cabo en el territorio nacional cualquier plan de construcción de viviendas que, por su número constituya un programa de construcción de amplitud considerable, a juicio del Banco, deberá presentar a éste previamente, el plan de construcción y planos, especificaciones y presupuestos, para fines estadísticos.

Si las construcciones se han de llevar a cabo, total o parcialmente, con fondos de las Instituciones del Sistema de que trata el Título III, los programas deberán ser aprobados previamente por el Banco.

En todo caso el FHA no asegurará los créditos hipotecarios de las Instituciones del Sistema de particulares, cuando los programas de construcción de las viviendas que garanticen los créditos no hayan sido aprobados por el Banco.

Artículo 153.- Ninguna institución podrá poner en práctica planes publicitarios que directa o indirectamente pudieren causar perjuicio a otra institución o que pudieren presentar características de competencia desleal. En lo general las instituciones deberán usar los medios publicitarios con base institucional o educativa y de estímulo al ahorro. El Banco dictará normas generales al respecto.

Artículo 154.- Las actividades o servicios del Banco y de las instituciones se considerarán de interés público.

Artículo 155.- Para las demandas de resolución de contrato, desahucio o restitución de inmuebles que entable el Banco, se seguirá el procedimiento siguiente:

1) No será necesario acompañar a la demanda boletas o constancias de ninguna clase;

2) Todas las diligencias se seguirán en papel común;

Fuente: http://www.leybook.com/doc/245

3) Presentada la demanda en el juzgado competente, se pondrá en conocimiento del demandado para que la conteste dentro de tercero día bajo apercibimiento de declararlo rebelde si no lo hace. Todas las excepciones deberán oponerse en la contestación de la demanda;

4) Notificada la demanda personalmente o por cédula y pasados los tres días de que habla el inciso anterior, con la contestación o sin ella, se abrirá el juicio a pruebas de oficio con todos cargos por el término de seis días;

5) Vencido el término de pruebas, el Juez a solicitud de cualquiera de las partes o aún de oficio, dictará su fallo dentro de los tres días siguientes, pronunciándose en éste sobre las excepciones opuestas por el demandado, en su caso;

6) Si se declara con lugar la demanda, el Juez en la misma sentencia concederá quince días al demandado para restituir el inmueble al Banco, so pena de librar al decimosexto día la orden de lanzamiento respectiva;

7) Las demandas se notificarán en la forma ordinaria establecida en el Código de Procedimiento Civil y cuando no fuere posible hacerlo así se hará la notificación en la forma establecida para el desahucio en el Arto. 1430 Pr., teniendo en este caso el demandado cinco días para contestarla.

Artículo 156.- El Banco estará autorizado para efectuar aquellos arreglos que sean necesarios y convenientes para hacer efectiva la recuperación de aquella parte existente de la cartera que al Instituto Nicaragüense de la Vivienda le traspasó el Banco Hipotecario de Nicaragua.

Artículo 157.- El Banco y las instituciones estarán obligadas a enviar al Banco Central de Nicaragua copia de sus balances y estados, así como a suministrarle cualquier información que con fines estadísticos este les solicite sobre sus propias operaciones.

Artículo 158.- A partir de la fecha de vigencia de esta Ley, no se autorizará a ninguna persona, natural o jurídica, el ejercicio de la actividad de ahorro y préstamo para vivienda en términos distintos a los expresados en este Decreto.

Asimismo, las compañías que operaren el sistema contractual y que no optaren por transformar sus operaciones al sistema establecido en la presente Ley, no podrán operar en este último sistema, ni por sí mismas ni por medio de compañías en que fueren accionistas las mismas personas, sus cónyuges o sus parientes, dentro del cuarto grado de consanguinidad o afinidad.

Artículo 159.- El Banco estará exento del pago de todo impuesto fiscal, establecido o por establecerse, tanto en sus bienes, rentas u obras que ejecute como en todos aquellos casos en que dichos impuestos deberían ser pagados por el Banco: Asimismo estará exento del pago de todo impuesto o derecho fiscal sobre importaciones de equipo y materiales para su propio uso y de equipo y materiales de construcción cuando estos últimos sean destinados a operaciones de su Departamento INVI.

El Poder Ejecutivo no aprobará los Planes de arbitrios Municipales o de Asistencia Social en que se establezcan impuestos locales sobre los bienes, rentas, obras o impuestos que se exencionan de impuestos fiscales en el párrafo anterior.

Artículo 160.- Se autoriza al Poder Ejecutivo, al Distrito Nacional y a las Municipalidades para donar al Banco cualquier clase de bienes inmuebles.

Artículo 161.- El Banco estará exento de rendir fianzas o de hacer depósitos en los asuntos judiciales en

que intervenga.

Capítulo II
Disposiciones Transitorias

Artículo 162.- A más tardar quince días después de la publicación de la presente ley en “La Gaceta”, Diario Oficial, el Poder Ejecutivo procederá a organizar el primer Directorio del Banco. El primer período será, para el Presidente, de dos años, y para los miembros a que se refieren los incisos e), f), y g), de un año.

Artículo 163.- Mientras no existan dos instituciones, por lo menos, que funcionen de acuerdo a esta Ley, no serán designados los Directores representantes a que se refiere el ordinal e) del Artículo 12. En tal caso, el Poder Ejecutivo nombrará libremente a tales Directores, quienes cesarán en funciones en cualquier tiempo en que se cumpla el requisito de existir dos instituciones y que éstas designen a los candidatos para directores.

Artículo 164.- Tan pronto como esté integrado el primer Directorio del Banco, cesará en sus funciones el Directorio del Instituto Nicaragüense de la Vivienda y el Directorio del Banco dirigirá los negocios de aquel, hasta su extinción legal.

El Directorio del Banco procederá además, a realizar todo lo necesario para la organización del mismo, con facultad para contratar personal para el Banco, solicitar y obtener asistencia técnica, disponer lo concerniente a capacitación del personal, preparar la papelería, instalar las oficinas, etc.

El Instituto Nicaragüense de la Vivienda proveerá los recursos que se requieran para los efectos de este artículo.

Artículo 165.- El Banco deberá iniciar sus operaciones el día uno del cuarto mes, contándose como primero, el mes en que sea publicada la presente Ley en “La Gaceta”, Diario Oficial.

Artículo 166.- Al extinguirse el Instituto Nicaragüense de la Vivienda, se entenderán automáticamente transferidos al Banco, todas las propiedades, derechos reales y títulos que pertenecen a dicho Instituto, directamente o como sucesor del Banco Hipotecario de Nicaragua, sin necesidad de ninguna escritura de traspaso o cesión.

Todos los asientos de inscripción en los Registros Públicos, tanto en la Sección de Derechos Reales como en la de Hipotecas, que aparezcan a favor del mencionado Instituto y del Banco Hipotecario de Nicaragua, se deberán transferir a favor del Banco, mediante la siguiente nota puesta al margen del asiento respectivo:

“Todos los derechos que conforme este asiento corresponden al Instituto Nicaragüense de la Vivienda o al (Banco Hipotecario de Nicaragua, en su caso), pertenecen al Banco de la Vivienda de Nicaragua, conforme el Arto. 166 de Ley Orgánica del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo”. A continuación el Registrador pondrá lugar y fecha de la anotación y firmará y sellará esta última.

Por estas diligencias el Registrador no podrá cobrar más de dos córdobas por gastos y honorarios de cada anotación.

Artículo 167.- Al día anterior a aquel en que el Banco deba iniciar sus operaciones, el Instituto Nicaragüense de la Vivienda preparará un Balance General y un Estado de Cuentas de Resultado, los cuales servirán de base para la apertura de las operaciones de dicho Banco. Tales documentos serán presentados al día siguiente al conocimiento de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones,

Fuente: http://www.leybook.com/doc/245

a fin de que ésta, dentro del término de 15 días de haberlos recibido, formule cualesquiera observaciones o reparos que tuviere contra ellos.

Artículo 168.- Las compañías de ahorro y préstamo para vivienda, que al entrar en vigencia la presente Ley, operaren el sistema contractual de acuerdo con la Ley General de Bancos y de Otras Instituciones, podrán acogerse a las disposiciones de la presente Ley, a más tardar dentro de los primeros siete meses de vigencia de la misma, y en caso de ser autorizadas, quedarán en igual pie que las instituciones de que tratan los Artículos 64 y siguientes de la presente Ley.

Para tal objeto bastará la resolución de la respectiva asamblea general de accionistas y la presentación de la correspondiente solicitud al Poder Ejecutivo, ramo de Economía, el cual, sin exigir el trámite a que se refiere esta ley para la constitución de nuevas instituciones, resolverá lo conducente, a más tardar 10 días después de recibida aquella.

Tales compañías, en el presente caso, estarán exoneradas del requisito de capital a que se refiere el Arto. 73. Al recibir la autorización para operar en conformidad con la presente Ley, deberán formular un balance de apertura, con la intervención del Banco, al cual además deberán presentar el balance del mes pre-anterior, debidamente certificado por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones, junto con las listas completas de sus ahorrantes contractuales, con indicación de nombre y dirección del cliente, monto del contrato y condiciones del mismo.

El Banco dictará a las compañías las normas que sean necesarias para la transformación.

Artículo 169.- El Banco queda autorizado para realizar cualquier operación financiera, directa o indirecta, que tenga por objeto propiciar la transformación a que se refiere el artículo precedente, siempre que a su propio juicio tal operación fuere necesaria.

Artículo 170.- Las compañías a que se refiere el Artículo 168, que en el plazo establecido en el mismo no se acogieren a las disposiciones de la presente Ley podrán hacerlo con posterioridad, pero entonces deberán cumplir todos los requisitos y trámites exigidos a las instituciones que se fundaren de conformidad con el presente decreto.

Mientras funcionaren de conformidad con la Ley General de Bancos y de Otras Instituciones, no les será aplicable la prohibición del Arto. 93 y 151 de la presente Ley.

Artículo 171.- Ninguna compañía de ahorro y préstamo contractual, que reciba autorización para operar conforme esta Ley podrá, a partir de la fecha en que inicie sus nuevas actividades celebrar nuevas operaciones del sistema contractual, distintas a las indicadas en esta Ley y si las hiciere le serán canceladas por la autoridad respectiva, a pedimento del Banco, las autorizaciones que haya recibido para operar cualquier sistema de ahorro y préstamo para vivienda.

Artículo 172.- Salvo en el caso de mutuo acuerdo entre las partes, todo contrato de ahorro y préstamo que una compañía de ahorro y préstamo contractual hubiese suscrito antes de la fecha de iniciar operaciones de acuerdo con esta Ley, seguirá en vigencia hasta su total cumplimiento y las relaciones entre las partes se desarrollarán de acuerdo con lo dispuesto por el Título III - Capítulo II, de la Ley General de Bancos y de Otras Instituciones, de las voces del mismo contrato y de aquellas disposiciones de la presente Ley que le fueren aplicables.

Artículo 173.- Al iniciar operaciones de acuerdo con esta Ley toda compañía que haya operado antes el ahorro y préstamo contractual, deberá mantener contabilidad separada para las actividades del sistema contractual por todo el tiempo que sea necesario hasta la total cancelación de tales actividades.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/245

Artículo 174.- El Título III de la Ley General de Bancos y de Otras Instituciones tendrá vigencia por todo el tiempo que las compañías de ahorro y préstamo contractual manejen operaciones de tal naturaleza.

Artículo 175.- El Banco quedará autorizado para asegurar las carteras hipotecarias que, al momento de transformación de las compañías de ahorro y préstamo que han venido operando en el país, éstas posean y que se refieran a operaciones para vivienda.

Este seguro que se autoriza excepcionalmente y por una sola vez, se concederá en la forma y bajo las condiciones que se establezcan en las Normas Operativas del Departamento FHA del Banco.

Artículo 176.- Las solicitudes presentadas al tenor del Arto. 64 y siguientes, no se resolverán si no hasta transcurridos seis meses de la vigencia de esta Ley.

Capítulo III
Disposiciones Finales

Artículo 177.- A partir del día en que inicie sus operaciones el Banco, quedará derogada la Ley Orgánica del Instituto Nicaragüense de la Vivienda, de 19 de marzo de 1959, sus reformas y toda disposición que se oponga a la presente Ley.

Artículo 178.- La presente Ley entrará en vigor desde la fecha de su publicación en La Gaceta, Diario Oficial.

Dado en el Salón de Sesiones de la Cámara de Diputados. Managua, D. N., 1 de Junio de 1966.

Orlando Montenegro M.
Diputado Presidente

Francisco Chavarría V.
Diputado Secretario

Alejandro Romero Castillo
Diputado Secretario.

Al Poder Ejecutivo. Cámara del Senado, Managua, D. N., 7 de Junio de 1966.

Mariano Argüello
S. P.

Pablo Rener
S. S.

Camilo Jarquín
S. S.

Por Tanto Ejecútese. - Casa Presidencial, Managua, Distrito Nacional a los catorce días del mes de Junio de mil novecientos sesenta y seis.

RENÉ SCHICK
Presidente de la República

Silvio Argüello Cardenal
Ministro de Economía

Fuente: http://www.leybook.com/doc/245