REGLAMENTO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS DEL INVI Y FACILIDADES PARA CONSTRUCCIONES ECONÓMICAS

DECRETO No. 10. Aprobado el 23 de Septiembre de 1959

Publicado en la Gaceta No. 226 del 6 de Octubre de 1959

El Presidente de la República

En uso de las facultades que le otorgan el arto. 195, ordinal 3), Cn. y el inciso j) del Arto. 30 de la Ley Orgánica del Instituto Nicaragüense de la Vivienda.

DECRETA:

Artículo 1.- Apruebáse el Reglamento de Créditos Hipotecarios del Instituto Nicaragüense de la Vivienda, que fue sometido por el Directorio de dicho Instituto, en la forma siguiente:

REGLAMENTO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS DEL INSTITUTO NICARAGÜENSE DE LA VIVIENDA

Artículo 1.- El otorgamiento de los créditos hipotecarios para la construcción o el acondicionamiento de viviendas de interés social, a que ser refiere el inciso 2) del Arto. 5 de la Ley Orgánica del Instituto Nicaraguense de la Vivienda, se sujetará, en los que no estuviere previsto en la referida Ley, a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento.

Artículo 2. - Los créditos hipotecarios del Instituto Nicaraguense de la Vivienda, que en el resto de este reglamento se denominará simplemente el Instituto o el **INVI,** serán otorgados, previa aprobación del Directorio del Instituto, **en beneficio de familias de escasos recursos que no dispongan de otros medios para el financiamiento de sus viviendas.**

Artículo 3. - Los créditos hipotecarios que otorgará el Instituto, consistirán en préstamos en dinero o su equivalente en materiales de construcción, con garantía de primera hipoteca sobre el inmueble objeto de la operación, pero el Instituto podrá aceptar segundas y terceras hipotecas, siempre que: a) las hipotecas anteriores estuvieren constituidas a favor del Instituto; y b) el avalúo del inmueble exceda por lo menos en el 10% del saldo del monto del principal que quedará garantizado con todas las hipotecas.

Artículo 4. - En el avalúo del inmueble a que se refiere el inciso b) del artículo que antecede, se deberán incluir el terreno y la edificación en el existente, siempre que la duración de ésta exceda la del plazo del préstamo solicitado. Se incluirá, además, la estimación del costo de las obras proyectadas.

Artículo 5. - La hipoteca deberá constituirse sobre el terreno, las edificaciones

Fuente: http://www.leybook.com/doc/2557

existentes y las que se construyan posteriormente y garantizará el pago del préstamo, sus intereses y los gastos y costos incurridos. Además, el prestatario deberá asegurar la propiedad contra los riesgos que indique el Instituto por una suma equivalente al monto del préstamo y mantener vigente el seguro durante el plazo del préstamo hasta su total cancelación.

Artículo 6. - Se consideran incluidos en los préstamos para construcción y acondicionamiento de viviendas, los destinados a la compra, terminación o ampliación de las mismas.

Artículo 7. - Al examinar una solicitud de préstamo, el Instituto deberá considerar, además de los recursos de que disponga el solicitante, la capacidad de éste para obtener el préstamo de otras fuentes de financiamiento en los términos y condiciones que, a juicio del Instituto, fueran razonables para el solicitante, tomando en cuenta todas las circunstancias pertinentes.

Artículo 8.- Al aprobar un préstamo, el Instituto deberá tener debidamente en cuenta si el prestatario estará en condiciones de cumplir con las obligaciones que le impone el préstamo.

Artículo 9. - En el Presupuesto General anual del Instituto deberán figurar las asignaciones que serán destinadas durante el período respectivo para efectuar los préstamos hipotecarios, y el Directorio del INVI, distribuirá progresivamente dichas asignaciones en cada período financiero, en las diferentes ciudades, villa, pueblos y caseríos de los departamentos y comarcas del país, teniendo en cuenta la población y necesidades respectivas.

Artículo 10. - Será condición ineludible que toda vivienda que se compre, construya, termine, amplíe o acondiciones con los fondos provenientes de los préstamos que otorgue el Instituto sea habitada permanente por la familia a cargo del prestatario, mientras lo permitan las condiciones de la vivienda.

Artículo 11. - Para que el Directorio del Instituto autorice el otorgamiento de un crédito hipotecario, además de las otras condiciones que se establecen a este Reglamento, deberán concurrir las siguientes:

a) - Que el solicitante sea cabeza de una familia constituida de conformidad con la "Ley Orgánica del Patrimonio Familiar y de las asignaciones forzosas testamentarias";

b) - Que el solicitante y su familia tengan antecedentes morales de buena conducta y dedicación al trabajo, así como antecedentes de salud;

c) - Que cuando se trate de construir o adquirir una nueva vivienda, ni el solicitante ni otro miembro de la familia de la cual él sea cabeza, posea, conjunta o separadamente, casa de habitación propia y que cuando se trate de terminar, ampliar o acondicionar, el

Fuente: http://www.leybook.com/doc/2557

solicitante posea solamente la vivienda a que desea destinar el préstamo;

ch) - Que ni el solicitante ni ninguno de los miembros de la familia a su cargo estén obligados por sus ingresos al pago del Impuesto sobre la Renta;

d) - Que los pagos periódicos de amortización, interés y seguro exigidos por el crédito no excedan del % de los ingresos familiares;

e) - Que el monto del ingreso mensual del solicitante y de la familia a su cargo no sea superior al 8% del costo total de la vivienda, incluyendo edificación y terreno;

f) - Que el lote de terreno o el inmueble en el cual se desea edificar, ampliar o condicionar la construcción, sea propiedad del solicitante y se encuentre libre de gravamen;

g) - Que la casa que se va a terminar, construir o adquirir, se ajuste

1) - A las áreas que para las viviendas de interés social fija el Arto. 42 de la Ley Orgánica del Instituto (para 2 dormitorios, hasta 60 metros cuadrados; para 3 dormitorios, hasta 75 metros cuadrados, y para 4 dormitorios, hasta 90 metros cuadrados); y

2) - Al tamaño y composición de la Familia, o sea el número, edad y sexo de sus miembros, con el objeto de evitar aglomeraciones que afecten la salud y moralidad de los ocupantes;

h) - Que el solicitante haya residido un mínimo de dos años en la localidad en que está ubicada la propiedad que proyecta construir o mejorar.

Artículo 12.- La solicitud de préstamo se hará en el formulario que para ese efecto suministre el **INVI.** Además de los documentos que se especificarán más adelante, el Instituto requerirá la presentación de aquellos otros documentos y certificaciones que juzgue necesarios para determinar la necesidad social de los solicitantes. A la solicitud se acompañará el título de dominio respectivo, la certificación de libertad de gravamen extendida por el Registrador Público y el certificado de no ser contribuyente del Impuesto sobre la Renta.

Artículo 13.- Toda solicitud de crédito será tramitada en el orden cronológico de su presentación, comenzándose por llenar la información preliminar requerida si al presentarse la solicitud no estuviere completa. Estando recogida dicha información se seguirá su trámite, en la forma que determine el Instituto.

Artículo 14.- En el otorgamiento de créditos, se atenderá al siguiente orden de prelación:

Fuente: http://www.leybook.com/doc/2557

1.- Construcción,Terminación y compra de viviendas;

2.- Ampliación de viviendas; y

3.- Acondicionamiento de viviendas.

Artículo 15.- Dentro del orden de prelación que se establece en el artículo que antecede, el Instituto dará preferencia para el otorgamiento de crédito a los solicitantes que, además de demostrar su mayor necesidad de vivienda, ofrecieren mejor garantía, personal y real. Asimismo el Directorio del INVI, podrá dar preferencia sobre las solicitudes de personas naturales; a las de cooperativas y otras Asociaciones de Viviendas que no tuvieren fines de lucro, si la cooperativa o asociación y el proyecto del caso aseguraran un cumplimiento satisfactorio de las finalidades sociales y económicas del Instituto.

Artículo 16.- Si un solicitante de crédito necesitare vivienda de cinco o más dormitorios, el Instituto podrá otorgar el préstamo para financiar aquella parte de la vivienda que corresponda a cuatro dormitorios, debiendo correr por cuenta del solicitante el resto de las obras, quien deberá depositar oportunamente en la Caja del Instituto, de la suma necesaria correspondiente al financiamiento de dicho resto, para ser usada de conformidad con un convenio especial que sobre el particular deberán hacer el Instituto y el prestatario. El convenio especial no podrá trasgredir ni desnaturalizar las disposiciones contenidas en la Ley Orgánica del INVI, este Reglamento y las disposiciones del Directorio del Instituto.

Artículo 17.- El Directorio del Instituto deberá fijar en cada período financiero el margen en que el avalúo del terreno y sus edificaciones deberá exceder al monto de cada préstamo, sin que dicho margen pueda ser inferior la que indica en el inciso b) del Arto. 3 de este Reglamento.

Artículo 18.- Los planos, especificaciones y presupuestos de las obras respectivas deberán ser preparados de acuerdo con los requisitos mínimos que fije el Instituto y deberá presentarlos el interesado cuando para ello fuere requerido. Dichos documentos deberán estar autorizados por personas competentes que figuren registradas en el organismo oficial respectivo y el costo de su confección podrá ser pagado con parte del préstamo que se otorgare, previa aprobación del INVI, sin que la parte del préstamo que se destine a cubrir ese costo pueda exceder del 4% sobre los primeros C$ 10,000.00 de la suma prestada más el 2% sobre el exceso.

Artículo 19.- Cuando el préstamo solicitado fuere para comprar una vivienda de interés social que ya estuviere edificada, el solicitante deberá aportar y depositar en la Caja del Instituto una suma equivalente al porcentaje del costo total de la edificación y el terreno a comprarse, que el Directorio fijará en cada período financiero y el cual no podrá ser inferior al 20% de dicho costo total.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/2557

Artículo 20.- Los préstamos para la compra de vivienda podrán ser concedidos si la vivienda a compararse fuese calificada como de interés social, de acuerdo con las disposiciones del la Ley Orgánica del Instituto y de este Reglamento y siempre que la edificación llenare los requerimientos exigidos por las disposiciones del Directorio del INVI y las normas de su Departamento de Ingeniería en cuanto a distribución, áreas construidas, especificaciones de construcción, calidad de las estructuras, precio y otras condiciones, según el tipo de vivienda de que se trate.

Artículo 21.- Entre los requerimientos que deberán reunir las viviendas que se compren o construyan con los fondos provenientes de los préstamos del Instituto, se considerarán como infaltables, que la estructura de la vivienda deberá ser de hierro y bloques, o de madera o de otro material, pero de tal manera garantizados que la vida de la construcción se estime por un lapso no menor al del plazo del respectivo préstamo.

Artículo 22.- En las solicitudes de préstamos para construcción o acondicionamiento de viviendas del tipo conocido con el nombre de "taquezal", sólo se podrá conceder el préstamo solicitado si el interesado comprobare, en la forma que el Instituto estimare conveniente y a su satisfacción, que la edificación proyectada o existente es adecuada a los propósitos del caso.

Artículo 23.- Si el solicitante o alguno de los miembros de la familia a su cargo hubiere obtenido crédito de Banco Hipotecario de Nicaragua o del INVI para compra o construcción de vivienda o hubieren suscrito con una de esas Instituciones un contrato de promesa de venta de vivienda, que aún estuvieren vigentes, podrán obtener nuevos créditos solamente para ampliación, acondicionamiento o reparación de viviendas, siempre que cumplan con los requisitos exigidos por la Ley Orgánica del INVI, este Reglamento y las disposiciones del Directorio.

Artículo 24.- Al aprobar cada préstamo el Instituto fijará el plazo para su pago, de acuerdo con el ingreso familiar, pero en ningún caso dicho plazo podrá ser menor de tres ni mayor de quince años.

Artículo 25.- Las tasas de interés que cobrará el Instituto sobre los créditos hipotecarios que otorgare, serán las siguientes:

a) - el siete por ciento (7%) si el plazo fuere hasta de ocho años;

b) - el siete y medio por ciento (7.1/2) si el plazo fuere mayor de ocho hasta de once años; y

c) - el ocho por ciento (8%) si el plazo fuere mayor de once hasta de quince años.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/2557

Artículo 26.- El Instituto podrá reducir el plazo y la tasa de interés a solicitud de los prestatarios, cuando por mejoramiento de los respectivos ingresos familiares de estos, con posterioridad a la fecha de otorgamiento del préstamo, pudieren efectuar amortizaciones periódicas de mayor cuantía que las estipuladas originalmente, hacer abonos extraordinarios o cancelar el total del adeudo antes de su vencimiento.

La reducción de plazo y tasa de interés a que se refiere este artículo, se hará dentro de la escala establecida en los ordinales a), b) y c) del artículo anterior.

Artículo 27.- El Instituto determinará el monto de cada préstamo en razón a las dimensiones de la respectiva vivienda, o a la extensión del acondicionamiento, tomando como base los planos, especificaciones y presupuestos aprobados por su Departamento de Ingeniería para cada tipo de construcción.

Artículo 28.- El directorio del Instituto fijará anualmente para cada una de las categorías de viviendas que establece el Arto. 42 de la Ley Orgánica del INVI, los montos máximos por personas de los préstamos para construcción. Dicho montos deberán guardar relación con los costos para construcción. Dichos montos deberán guardar relación de las respectivas categorías de viviendas que obtenga el Instituto cada año. El monto máximo por persona de los préstamos para ampliación o acondicionamiento de viviendas, no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50%) del máximo fijado para los préstamos de construcción de las respectivas categorías de viviendas.

Artículo 29.- El pago de los préstamos se hará por cuotas mensuales iguales que incluirán la amortización, intereses y costos del seguro de la propiedad y se pagarán en las oficinas del INVI en las fechas que establezca el contrato respectivo. En cualquier momento podrá el prestatario hacer pagos extraordinarios de una o más cuotas o cancelar totalmente el adeudo en cuyos casos se aplicarán, si procede, las disposiciones del Arto. 26 de este Reglamento.

Artículo 30.- Los planos, presupuestos y especificaciones de las obras propuestas en las solicitudes de crédito, deberán ser presentados por loss interesados al INVI y ajustarse a las leyes y reglamentos vigentes en cuanto a urbanismo, higiene, seguridad y ornato y deberán ser apropiado, oportunamente por el Departamento de Ingeniería del Instituto, antes de la aprobación de todo préstamo. En los casos de construcciones nuevas, y los interesados podrán utilizar los planos y elaborados de que dispusiere el Departamento de Ingeniería del INVI, mediante el sólo pago del costo de las copias correspondientes.

Artículo 31.- El Instituto comunicará al interesado la resolución, favorable o no, de toda solicitud y si fuere aprobado el crédito se procederá al otorgamiento de la respectiva escritura pública dentro de los cuarenta y cinco días siguientes a la fecha en que el interesado reciba el aviso, siempre que la propiedad respectiva estuviere libre de gravámenes. Si pasaren los cuarenta y cinco días referidos y no se hubiere

Fuente: http://www.leybook.com/doc/2557

otorgado la escritura correspondiente por causa imputable al interesado, se tendrá por caduca la aprobación del crédito sin ninguna responsabilidad para el Instituto.

Artículo 32. - La Escritura Pública a que se refiere el artículo que antecede, se otorgará ante el Notario Público que designe el Instituto y contendrá todas las cláusulas pertinentes que éste indicare, particularmente las estipulaciones referentes al monto, plazo y demás condiciones del préstamo, al avalúo de la propiedad hipotecada, a la mora, a la ejecución judicial y a la venta y adjudicación, en su caso, del inmueble hipotecado. El presente Reglamento se considerará incluido tácitamente en las escrituras a que se refiere este artículo, de lo cual se hará mención en las mismas.

Artículo 33.- Una vez inscrita la escritura correspondiente, el dinero se entregará al prestatario de acuerdo con los términos del contrato, según el desarrollo de las obras, mediante recibos o pagarés firmados por el prestatario.

Artículo 34.- a solicitud del prestatario el Instituto podrá proporcionarle a cuenta del crédito otorgado, materiales de construcción y asistencia técnica, que serán suministrados al costo, más los gastos de manejo en sus caso.

Artículo 35.- El prestatario contratará un constructor debidamente autorizado para que lleve a efecto las obras a que se destinarán los fondos provenientes del crédito otorgado. En el contrato respectivo el constructor deberá obligarse a realizar las obras de acuerdo con los planos, especificaciones y presupuestos aprobados por el Departamento de Ingeniería del Instituto, y comenzar los trabajos dentro de veinte (20) días a más tardar de la fecha de inscripción de la escritura de hipoteca, así como a proseguirlos hasta terminarlos sin ninguna interrupción injustificada, y el prestatario, por su parte, deberá comprometerse a efectuar las entregas de dinero pactadas de acuerdo con el contrato de construcción en concordancia con las condiciones del crédito otorgado.

También podrá pactarse, con la aprobación del Instituto, que los fondos que se fueren necesitando para llevar adelante las obras, sean entregados directamente al constructor en todo caso, el constructor contratado deberá rendir una garantía de cumplimiento, preferiblemente bancaria.

Artículo 36.- Si la obra no se iniciare dentro del término indicado en el artículo que antecede o sufriere interrupciones o se suspendiere por causas injustificables, a juicio del Instituto, imputables al prestatario, el INVI podrá dar por vencido el plazo del crédito y proceder al cobro judicial del saldo respectivo y de los gastos en que hubiere incurrido el Instituto por causa del préstamo. -

Cuando las causas fueren imputables al constructor contratados quedará rescindido su contrato, sin perjuicio de hacerse efectivas las garantías prestadas. En este último caso, el prestatario intentará la acción correspondiente, quien deberá hacer uso de ella

Fuente: http://www.leybook.com/doc/2557

a más tardar en el término que le indique el Instituto, bajo pena, si no la intentare, de considerarse vencido el plazo del préstamo y de exigirsele judicialmente su pago.

Artículo 37.- El Instituto fiscalizará los trabajos que se lleven a efecto con los fondos provenientes del respectivo préstamo, y podrá suspender la entrega de dinero o materiales si, a su juicio, la obra o los materiales empleados no se ajustaren a los planos, especificaciones o presupuestos aprobados oportunamente.

Artículo 38.- El Instituto tendrá el derecho de inspeccionar las viviendas mientras no se haya cancelado el crédito, pudiendo exigir que se reparen los daños causados en las mismas por acción del tiempo o por otras causas.

Artículo 39.- El prestatario perderá el derecho de utilizar el plazo y el Instituto exigirá judicialmente el pago del préstamo, en los casos siguientes:

a) - Si se comprobare que los fondos provenientes del préstamo o los materiales entregados a cuenta, se distrajeren en fines distintos a los que se deben destinar;

b) - Por falta de pago a su vencimiento de una de las cuotas de amortización estipuladas; y

c) - En caso de incumplimiento, por el prestatario, de cualquier otra de sus obligaciones contenidas en el contrato respectivo o en este Reglamento.

En las circunstancias a que se refiere el inciso a) de este artículo, el Instituto deberá intentar, además, las acciones judiciales penales que le correspondieren.

En los casos de los inciso b) y c) que anteceden, el Instituto podrá optar por diferir la acción judicial y concluir arreglos de espera con el prestatario moroso.

Artículo 40.- Como la vivienda que se compre, construya o acondicione con los fondos de un préstamo otorgado por el Instituto debe estar destinada para que la habiten el prestatario y su familia, dicha vivienda no podrá arrendarse, gravarse ni enajenarse en modo alguno mientras estuviere pendiente de cancelación el préstamo correspondiente, salvo en casos muy calificados, a juicio del Instituto, y en las condiciones que fije al INVI relativas al monto y término de la hipoteca, precio de venta y canon de arrendamiento, así como respecto al nuevo interesado que como comprador o arrendatario debe cumplir con los requisitos de los Arto. 2, 7, 11 y 19 de este Reglamento.

Si el prestatario realizare cualquiera de dichas operaciones sin la autorización contemplada, el instituto podrá, por ese mismo hecho, dar por vencido el plazo del crédito y proceder al cobro judicial del mismo.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/2557

Artículo 41.- Los créditos hipotecarios también se otorgarán para proveer de viviendas a la familias de escasos recursos, de acuerdo con el sistema conocido con el nombre de esfuerzo propio, o sea cuando el propio prestatario se hace cargo personalmente de la ejecución y mano de obra de los trabajos respectivos, y en tales casos el Directorio del Instituto podrá eximir al interesado de algunas de las condiciones requeridas para los otros casos, en particular de las contempladas en los artículos 35 y 36 de este Reglamento.

Artículo 42.- Si lo permitieren su disponibilidad de fondos y sus planes de realizaciones anuales, el Instituto podrá comprar créditos hipotecarios que terceros hubiesen otorgado para los fines indicados en el inciso 2) del arto. 5 de la Ley Orgánica del INVI, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

1) - Que preste su consentimiento el deudor y declare que no tiene excepciones personales que oponer;

2) - Que el acreedor cedente se haga responsable de la solvencia del deudor hasta el vencimiento del plazo del crédito cedido;

3) - Que el crédito respectivo se conforme a las normas de garantía, monto, plazo, interés, plan de amortización, calidades del deudor y las otras condiciones que al efecto establezca el Instituto.

El Instituto podrá, a su vez, transferir los créditos hipotecarios que adquiere según el presente artículo.

Artículo 43.- Este Decreto comenzará a regir desde la fecha de su publicación en "La Gaceta", Diario Oficial.

Dado en Casa Presidencial. - Managua, D. N., a los veintitrés días del mes de Septiembre de mil novecientos cincuenta y nueve. - **LUIS A. SOMOZA D. - J. J. LUGO MARENCO,** Ministro de Estado en el Despacho de Economía.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/2557