LEY DE FUNCIONAMIENTO, NORMATIVA Y PROCEDIMIENTOS DEL FONDO SOCIAL DE VIVIENDA

LEY N°. 457, Aprobada el 4 de Junio del 2003

Publicada en La Gaceta, Diario Oficial N°. 117 del 24 de Junio del 2003

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA,

Hace saber al pueblo Nicaragüense que:

LA ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA,

CONSIDERANDO:

I

Que en la "Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural", se creó el Fondo Social de Vivienda (FOSOVI) como un órgano desconcentrado dentro de dicho Instituto, y se estableció que su funcionamiento, normativa y procedimientos deberían ser aprobados también por ley.

II

Que el objeto fundamental del FOSOVI es el otorgamiento de subsidios para viviendas de interés social, y que es del interés del Estado procurar que tales subsidios se otorguen con justicia, equidad y transparencia.

III

Que corresponde al Instituto de la Vivienda Urbana y Rural la formulación de las políticas de vivienda y la responsabilidad de la administración de los fondos para estos propósitos, siendo necesario regular únicamente lo relativo a normas y procedimientos para la calificación de los beneficiarios para el otorgamiento de los subsidios.

En uso de sus facultades;

HA DICTADO:

La siguiente:

LEY DE FUNCIONAMIENTO, NORMATIVA Y PROCEDIMIENTOS DEL FONDO SOCIAL DE VIVIENDA

CAPÍTULO I

Fuente: http://www.leybook.com/doc/861

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- OBJETO DE LA LEY. La presente Ley tiene por objeto establecer las normas y procedimientos que deberán observarse en el funcionamiento y otorgamiento de subsidios para viviendas de interés social por parte del FOSOVI, con el propósito de que dicho Fondo cumpla con su cometido social, de acuerdo a lo dispuesto en la "Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural".

Artículo 2.- DEFINICIONES. Para efectos de la presente Ley se adoptan las siguientes definiciones:

AHORRO: Aporte que hace la familia solicitante para complementar el subsidio del FOSOVI, a fin de sufragar parte de los costos de construcción, mejora o adquisición de su vivienda. Este aporte puede ser en concepto de materiales de construcción, mano de obra, dinero en efectivo o cualquier combinación de éstas. En caso de ser en dinero en efectivo, el monto aportado deberá ser depositado por la familia en una entidad bancaria o cooperativa de ahorro y crédito del país.

BENEFICIARIO: Persona y/o familia de bajos ingresos que sea elegible para recibir subsidio o ayuda del FOSOVI.

SUBSIDIO : Estímulo otorgado por el Gobierno de Nicaragua a familias de bajos ingresos.

CONVENIO: Documento firmado entre el INVUR y cada Entidad Auxiliar, el que contiene los compromisos, derechos y obligaciones que regulan la intermediación y colocación de los fondos del FOSOVI.

CRÉDITO COMERCIAL: Monto de dinero que otorga una entidad bancaria, financiera, microfinanciera o cooperativa de ahorro y crédito, a tasas de interés de mercado, a la familia beneficiaria de un subsidio del FOSOVI, a fin de sufragar parte de los costos de construcción, mejora o adquisición de su vivienda.

APORTE REEMBOLSABLE: Monto de dinero reembolsable.

INGRESO FAMILIAR: Suma de ingresos individuales de cada miembro familiar.

ESTABLECIDO EN LA LEY: Expresión que comprende a esta Ley.

GRUPO FAMILIAR: Conjunto de personas sujetas a la autoridad de un/una jefe/a de familia, integrado por padre y/o madre, hijos/as menores de dieciocho (18) años e hijos mayores discapacitados sensorial, física o mentalmente en forma permanente o parientes con impedimentos calificados o en estado de necesidad o de la tercera edad, que conviven permanentemente bajo un mismo techo y participan de los ingresos y gastos propios del sustento diario.

FINANCIAMIENTO: Recursos de que dispone una familia para adquirir, construir o

Fuente: http://www.leybook.com/doc/861

mejorar su vivienda, consistentes en el ahorro aportado por la familia, el crédito o cualquier aporte reembolsable o no, otorgado por la entidad correspondiente y el subsidio del FOSOVI. Pueden ser los tres componentes en conjunto, o una combinación de ellos.

SOLICITANTE/POSTULANTE: Persona nicaragüense residente en el país, jefe/a de familia de bajos ingresos, que carece de vivienda o es propietario de un inmueble no adecuado a sus necesidades y solicita un subsidio del FOSOVI en los términos de esta Ley.

INMUEBLE: Bien raíz constituido por el terreno, la vivienda y los servicios de infraestructura.

ASIGNACIÓN REFERENCIAL: Forma en que el INVUR asigna territorialmente los subsidios por períodos determinados.

US$: Simbología que se refiere a dólares de los Estados Unidos de América.

INVUR: Forma abreviada con que se designa en esta Ley al Instituto de la Vivienda Urbana y Rural.

FOSOVI: Forma abreviada con que se designa en esta Ley al Fondo Social de Vivienda.

TERCERA EDAD: Igual o mayor de 60 años.

LEY 428: Ley Orgánica del INVUR.

ENTIDADES AUXILIARES: Aquellas que además de colocar sus propios recursos, sean intermediarios en la colocación de recursos de los programas habitacionales promovidos por el INVUR a través del FOSOVI.

CAPÍTULO II

NATURALEZA Y OBJETIVO DEL SUBSIDIO

Artículo 3.- CONCEPTO Y NATURALEZA DEL SUBSIDIO.

El subsidio es una ayuda en dinero efectivo o en especie otorgado por el FOSOVI a manera de donación por una sola vez al núcleo familiar de bajos ingresos económicos, que califiquen para ello según el procedimiento que establezca la presente Ley, con el propósito de ayudarles a resolver su problema habitacional, todo conforme lo establecido en el Artículo 36 de la Ley 428.

Artículo 4.- MONTO DEL SUBSIDIO.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/861

El monto máximo de subsidio para la compra o construcción de vivienda nueva será el equivalente a la tercera parte del monto límite máximo definido en el Artículo 31 de la Ley 428, para una vivienda de interés social, entendiéndose que dicho importe incluye los gastos directos e indirectos de construcción.

El monto máximo de subsidio para mejoramiento habitacional, será equivalente a la sexta parte del monto límite definido para una vivienda de interés social.

Artículo 5.- POLÍTICA Y CRITERIOS DE REFERENCIA.

La política y criterios de referencia para la asignación de los subsidios habitacionales en el ámbito nacional, son los siguientes:

1. Cumplir una función social: Los subsidios del FOSOVI se otorgarán exclusivamente a las familias de ingresos bajos que carezcan de vivienda o que, teniéndola, requieran de su acondicionamiento o mejora, o de la legalización del inmueble que ocupen. En todos los casos se preferirá a las personas o familias más necesitadas, siempre que reúnan las condiciones que establezca esta Ley.

2. Fomentar la participación responsable: El otorgamiento del subsidio habitacional está condicionado a que la familia solicitante participe en la cobertura del costo de su vivienda con un ahorro o contribución que puede ser en dinero, servicio o especie.

3. Promover el respeto a la propiedad privada y comunal: No tendrán derecho a subsidio las personas que, a partir de la fecha de entrada en vigencia de esta Ley, invadan tierras públicas, privadas o comunales o se apropien de ellas en forma ilegal en cualquier parte del territorio nacional.

4. La familia tiene derecho a recibir el subsidio de vivienda por una sola vez, salvo que su vivienda sea destruida por caso fortuito o fuerza mayor, en este caso tendrá derecho a un nuevo subsidio. Las personas que hayan sido beneficiadas con cualquier plan de subsidio de vivienda de parte de una entidad gubernamental o no gubernamental, nacional o internacional, no tendrán derecho a recibir el subsidio del FOSOVI.

5. Promover la apoliticidad del servicio público: La preferencia política, partidaria, ideológica o religiosa del solicitante no debe influir en la decisión para la asignación del subsidio.

Artículo 6.- DESTINO DEL SUBSIDIO. Cualquiera fuese la modalidad del subsidio habitacional, únicamente se podrá utilizar para los siguientes fines:

1. Construcción de vivienda: Cuando el solicitante carece de vivienda propia y

sea dueño legítimo del terreno que ocupa o cuando el terreno sea de propiedad de una Entidad Auxiliar, Alcaldía o comunidad que cede en donación o venta el terreno, y exista un compromiso escrito otorgado en escritura pública, en donde se deje constancia que dicha propiedad será escriturada a nombre del beneficiario al finalizar la obra constructiva.

2. Compra de un inmueble: Cuando el solicitante carece de vivienda y no tenga terreno propio donde construir. En este caso se subsidia la adquisición de una vivienda nueva, incluyendo el terreno, mejoras, infraestructura, construcción y servicios básicos de agua potable y saneamiento.

3. Ampliación, conclusión, mejora o reparación de vivienda existente: Cuando el solicitante posea una vivienda, pero esté inconclusa o no reúna las condiciones de seguridad y habitabilidad apropiadas para el grupo familiar.

4. Construcción de Infraestructura o Instalación de Servicios Básicos: Cuando el solicitante tenga ya el terreno y/o la vivienda, se puede subsidiar la construcción de infraestructura o instalación de servicios básicos de agua potable y saneamiento, siempre que ello tenga como propósito mejorar el estado de habitabilidad del sitio y se refiera a zonas en donde se encuentren asentadas las familias de forma permanente al momento de la solicitud.

Los fondos otorgados para subsidios, independientemente de su modalidad, serán destinados única y exclusivamente para el fin que fueron autorizados y no podrán desviarse ni usarse en actividad diferente.

Artículo 7.- LIMITACIÓN Y CONDICIONES DEL SUBSIDIO.

El subsidio que otorga el FOSOVI es limitado a familias de ingresos bajos por una única vez y de manera condicionada:

1. Al estricto cumplimiento de los requisitos y procedimientos establecidos en la ley, de acuerdo a las circunstancias y condiciones propias de cada programa habitacional.

2. A que se le dé a los fondos recibidos el uso previsto en el otorgamiento del subsidio.

3. A la veracidad de la información suministrada por el beneficiario. Cualquier información falsa u ocultación de información que pueda ser determinante para el otorgamiento o denegación del subsidio, acarrea la nulidad de la solicitud y obliga al solicitante a devolver cualquier fondo recibido en concepto de subsidio.

Artículo 8.- TIPOS DE SUBSIDIOS.

Los subsidios podrán otorgarse bajo dos modalidades:

1. El subsidio individual: Modalidad que permite a una familia postular para la obtención de un subsidio para utilizarlo conforme el artículo 6 de la presente Ley, ya sea de manera concentrada como parte de un proyecto o de manera aislada, y el mismo sea tramitado y girado en forma independiente a través de una Entidad Auxiliar.

2. El subsidio grupal: Modalidad que permite que un grupo de familias se postulen para obtener subsidios para la construcción, mejora y/o adquisición de sus viviendas. Esta postulación deberá ser presentada por las Entidades Auxiliares en forma de proyecto, bajo la modalidad de viviendas concentradas o dispersas.

Artículo 9.- FONDOS COMPLEMENTARIOS AL SUBSIDIO.

Cualquiera fuera la modalidad de subsidio escogido por el beneficiario, deberá estar acompañado por ahorro previo y fondos complementarios que garanticen la totalidad de la construcción o compra de vivienda nueva o mejoramiento habitacional que se pretenda realizar.

Los fondos complementarios se clasificarán según el tipo de subsidio:

1. Subsidio individual, deberá estar acompañado por ahorro previo o por un crédito otorgado por una institución financiera, bancaria o cooperativa, cuya evidencia deberá demostrar de manera fehaciente.

2. Subsidio grupal, deberá estar acompañado por ahorro previo, donación o aporte reembolsable sin costo, otorgado por Entidad Auxiliar. En éste último caso la evidencia será responsabilidad de la Entidad Auxiliar.

Artículo 10.- ASIGNACIÓN REFERENCIAL DE LOS SUBSIDIOS.

El INVUR realizará anualmente una asignación referencial por municipio y/o departamento de los subsidios disponibles de acuerdo a las atribuciones establecidas en el artículo 3 de la Ley 428. Esta asignación dará derecho al municipio y/o departamento a presentar solicitudes de acuerdo a lo establecido en la presente Ley. La asignación referencial estará clasificada por tipo de subsidio y se distribuirá de la siguiente forma:

a) Para el subsidio individual, se asignará el cupo disponible a nivel nacional. Las Entidades Auxiliares podrán hacer uso del mismo de acuerdo a la cantidad de

solicitudes recibidas y a su capacidad de financiamiento adicional;

b) Para el subsidio grupal, se podrá asignar el cupo disponible por municipios y/o departamento, dependiendo de la cantidad de subsidios disponibles. Para ello utilizará la siguiente fórmula:

ART = IA x MTS

donde,

ART = asignación referencial territorial (municipio o departamento),

IA = índice de asignación,

MTS = monto total de subsidio disponible a nivel nacional,

por su parte,

IA = TP x FS

donde,

TP = número de personas que viven en el municipio/departamento.

FS = sumatoria del porcentaje del déficit habitacional (DH), nivel de pobreza (NP) y potencial productivo (PP).

por su parte,

DH = déficit de viviendas del territorio entre el número de viviendas que debería tener el territorio (INEC).

NP = nivel de pobreza del territorio en base al mapa de pobreza oficial (INEC).

PP = índice establecido en base al potencial productivo de los recursos naturales de cada territorio (INETER).

En el caso que la asignación fuese por departamento, se obtiene un promedio de los indicadores municipales.

Artículo 11.- DISPONIBILIDAD PRESUPUESTARIA Y EXCEPCIONES.

La asignación referencial estará en dependencia de la disponibilidad presupuestaria anual del FOSOVI, para su ejecución. Se exceptuará de la aplicación del método de asignación referencial del artículo 10 de la presente Ley, los fondos con destino a subsidios que provengan de préstamos y/o donaciones, cuando criterios para su distribución sean diferentes a los contemplados en dicho artículo. En estos casos, el INVUR y el FOSOVI realizarán esfuerzos por respetar el espíritu de equidad y transparencia

Fuente: http://www.leybook.com/doc/861

contemplado en la presente Ley.

Artículo 12.- REASIGNACIÓN DE LOS SUBSIDIOS.

El INVUR podrá modificar la asignación referencial anual, si se presentan las siguientes situaciones:

1. Cuando ocurran desastres naturales que afecten las viviendas de poblaciones de bajos ingresos y cuya rehabilitación y reconstrucción sea declarada prioritaria por el Gobierno Nacional.

En este caso, el INVUR podrá reasignar a los municipios afectados los subsidios disponibles siguiendo el orden de prelación establecido a continuación, hasta agotar la necesidad de los mismos:

1.1 Subsidios asignados a municipios/departamentos sobre los cuales éstos no han presentado solicitudes al momento del fenómeno.

1.2 Subsidios asignados a municipios cuyas solicitudes presentadas al INVUR con antelación a la ocurrencia del fenómeno, estén incompletas o no reúnan las condiciones de elegibilidad y esté próxima a dictarse una resolución en ese sentido por parte de esta institución.

1.3 Subsidios declarados elegibles por parte del INVUR, en espera de ser aprobados por parte del FOSOVI al momento de la ocurrencia del fenómeno.

2. Cuando uno o más municipios/departamentos no cubran la totalidad del cupo asignado referencialmente con solicitudes presentadas al INVUR, debidamente confeccionadas, dentro de los seis (6) meses posteriores a la publicación de la asignación referencial.

A fin de evitar subejecución en los planes de inversión anuales tanto de los recursos internos como de los recursos externos, los subsidios no utilizados pasarán a formar parte de un fondo global disponible a nivel nacional, sin asignación territorial específica, el que será utilizado conforme el procedimiento establecido en el artículo 13 de esta Ley.

Cualquier municipio podrá ceder su asignación referencial otorgada a otro municipio, siempre y cuando no existan proyectos presentados en INVUR. Para esto le notificará por escrito a INVUR a fin de que este haga la reasignación correspondiente.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/861

Artículo 13.- DEL ACCESO AL SUBSIDIO REASIGNADO.

Las Entidades Auxiliares podrán, entonces, presentar solicitudes para utilización de los subsidios reasignados, sin tomar en cuenta la asignación referencial disponible en el municipio en donde se pretende realizar la inversión. Las solicitudes tendrán el orden de prelación de acuerdo a la fecha de presentación en el INVUR, en tanto demuestren que las mismas reúnen todos los requisitos exigidos por la ley y que no exceda de doscientas unidades.

Artículo 14.- RENUNCIA AL SUBSIDIO.

El beneficiario del subsidio podrá, en cualquier momento, renunciar voluntariamente al beneficio obtenido. Realizará comunicación escrita dirigida al FOSOVI en donde justifica su decisión y procederá a cancelar la autorización suscrita a favor de la Entidad Auxiliar para la administración de los fondos provenientes del subsidio respectivo. Dicha renuncia no implica la pérdida del derecho a postular nuevamente.

Artículo 15.- CADUCIDAD DEL SUBSIDIO

El subsidio aprobado por el FOSOVI tendrá un plazo de validez de cuatro meses. Si durante ese lapso de tiempo la Entidad Auxiliar no hizo uso del mismo, el FOSOVI cancelará dicha aprobación, solicitará el reintegro de los fondos entregados, en caso que hubiere habido desembolsos, más los intereses y mantenimiento de valor pactados en el Convenio de administración firmado, y procederá a colocar la solicitud, al final de la lista en espera luego de transcurridos dos (2) meses de la fecha de cancelación del mismo.

La caducidad podrá ser reconsiderada por el FOSOVI, si mediare una solicitud por escrito de la Entidad Auxiliar, antes de la expiración del plazo establecido en el párrafo anterior, en las siguientes situaciones:

1. En el subsidio individual, en el caso que la Entidad Auxiliar demuestre que los trámites de inscripción del inmueble a favor del beneficiario se encuentra en su etapa final y que depende de trámites que no están a su alcance concluirlos.

2. En el subsidio grupal, en el caso que la Entidad Auxiliar demuestre que las obras se encuentran en un grado de avance sustantivo y que las mismas podrán ser concluidas en un plazo perentorio, el que deberá quedar establecido en dicha solicitud.

El FOSOVI podrá prorrogar por única vez el plazo establecido en este artículo, si del análisis e investigación de la solicitud concluye que es procedente la misma y la decisión es de evidente beneficio para la familia solicitante del subsidio.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/861

Artículo 16.- RECLAMO DE DERECHO AL SUBSIDIO.

Ninguna persona o familia puede exigir al FOSOVI o a la Entidad Auxiliar el otorgamiento de un subsidio, aunque en principio reúna las condiciones para ser beneficiario del mismo. Tampoco podrá exigir el subsidio en los casos en que la Entidad Auxiliar haya presentado su solicitud al INVUR y la misma no haya sido declarada elegible o que se encuentre aprobada por el FOSOVI, pero pendiente de entrega por falta de financiamiento. En este último caso, la solicitud mantendrá el orden de prelación asignado.

Artículo 17.- APLICACIÓN DE RECURSOS PARA CRÉDITOS.

En el caso que el INVUR obtenga, por diferentes modalidades, recursos para ser asignados en calidad de créditos, éste los transferirá al FOSOVI quien los deberá colocar en una entidad bancaria y/o financiera de primer o segundo piso, a efectos de utilizarlos de acuerdo al destino acordado con la respectiva fuente de recursos. El FOSOVI no podrá entregar créditos de manera directa a beneficiarios.

CAPÍTULO III

DE LOS BENEFICIARIOS

Artículo 18.- SUJETOS DEL BENEFICIO

Los subsidios del FOSOVI deberán otorgarse como donación, por una sola vez, a familias cuyos ingresos totales mensuales no superen el equivalente en Córdobas a los trescientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América (US$ 350.00) y que además cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 19 de esta Ley.

En casos especiales, que deberá analizar y resolver la Junta Directiva del INVUR, se puede considerar el otorgamiento de subsidio a una persona que viva sola, sin familia, siempre y cuando tenga más de sesenta y cinco años de edad o a aquellas familias que fuesen afectadas por desastres naturales y reúnan las demás condiciones que establece la ley para la obtención del subsidio.

Del fondo total del FOSOVI se destinarán al menos dos tercios (2/3) para otorgar subsidios a familias cuyos ingresos totales mensuales no superen el equivalente en Córdobas a los ciento cincuenta y cinco dólares de USA.

Artículo 19.- REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD.

Los criterios y requisitos básicos para que un/una jefe/a de familia sea elegible al subsidio son:

1. Que el solicitante (jefe/a) de familia sea nicaragüense y su familia resida en el

Fuente: http://www.leybook.com/doc/861

país.

2. Que el solicitante constituya o sea miembro de una familia de bajos ingresos, de acuerdo con lo definido en la presente Ley.

3. Que sea dueño o poseedor al amparo de la Ley 309 del terreno donde exista o se vaya a construir la vivienda, a menos que la solicitud sea para la adquisición del inmueble.

4. Que la posesión del inmueble sea pacífica, permanente y de buena fe y que no presente vicios legales ni reclamos jurídicos pendientes de resolución.

5. Que ninguno de los miembros del grupo familiar postulante posea otra vivienda propia.

6. Que la familia postulante realice un aporte en concepto de ahorro previo de, al menos, un diez por ciento (10%) del valor del subsidio solicitado, conforme las modalidades establecidas en el artículo 22 de esta Ley.

7. Que la vivienda a adquirir, construir o mejorar sea calificada de interés social por el INVUR.

8. Que la propiedad no esté ubicada en una zona calificada como de alto riesgo y que no se encuentre afectada por servidumbres o gravámenes que imposibiliten o dificulten el uso de la vivienda, o pongan en riesgo la vida de las familias y la inversión a realizar.

9. Que ninguno de los miembros del grupo familiar postulante haya recibido el beneficio del subsidio habitacional o cualquier otro beneficio habitacional por parte de una institución gubernamental o no gubernamental, con anterioridad, excepto lo contemplado en el segundo párrafo del artículo 18 de esta Ley.

10. Que el monto total de las obras a realizar, o el valor de adquisición del inmueble, en su caso, esté totalmente garantizado al momento de la solicitud, con los recursos combinados del ahorro, el subsidio y, de ser necesario, por un crédito, donación o aporte reembolsable sin costo, otorgado por la entidad auxiliar, para garantizar la conclusión de la obra, el uso de la vivienda y el propósito del subsidio.

11. Contar con el permiso de construcción otorgado por la autoridad municipal correspondiente, y los demás permisos y autorizaciones que fuesen necesarios.

12. En los casos donde los terrenos son propiedad de las comunidades indígenas, los contratos que estas emitan se tomarán como suficientes para acceder a los programas que la ley contempla.

Artículo 20.- PROHIBICIÓN DE LIMITACIÓN AL ACCESO DEL SUBSIDIO

Fuente: http://www.leybook.com/doc/861

Las solicitudes presentadas a las Entidades Auxiliares, por las familias interesadas, no podrán ser limitadas, excluidas ni marginadas por razones de sexo, raza, color, origen social, idioma, religión, ideología o filiación política. La Entidad Auxiliar que cayera en esta práctica, será pasible de las penalidades establecidas en esta Ley y podrá perder la calidad de entidad auxiliar otorgada por el INVUR si este último considera que el hecho analizado o denunciado así lo amerita.

CAPÍTULO IV

DEL PROCEDIMIENTO PARA OTORGAR UN SUBSIDIO

Artículo 21.- REQUISITOS DE LA ENTIDAD AUXILIAR.

Toda organización que esté interesada en intermediar recursos del FOSOVI, deberá solicitar al INVUR la calificación de Entidad Auxiliar, conforme lo establecido en la Ley 428 y su Decreto reglamentario 73-2002. Una vez otorgada la misma, la organización quedará habilitada para entregar y recepcionar los formularios de solicitudes de subsidios provenientes de las familias interesadas.

El INVUR publicará trimestralmente en los medios de comunicación social, el listado de las entidades auxiliares que se vayan acreditando como tal (nombre, representante legal y dirección).

Artículo 22.- FORMA DE POSTULACIÓN AL SUBSIDIO.

La familia interesada deberá solicitar el formulario de postulación a una Entidad Auxiliar, a fin de completarlo correctamente y entregarlo a ésta. Las familias deberán elegir una de las dos formas de postulación expuestas a continuación:

1. Postulación individual, cuando una persona y su grupo familiar presentan el formulario de solicitud de subsidio a una Entidad Auxiliar para utilizarlo conforme a lo expresado en el artículo 8 inciso 1 de la presente Ley.

2. Postulación grupal, cuando un conjunto de personas y sus grupos familiares se organizan y presentan el formulario de postulación a una Entidad Auxiliar para utilizarlo conforme a lo expresado en el artículo 8 inciso 2 de la presente Ley.

3. La Entidad Auxiliar analizará la información suministrada, realizará las comprobaciones necesarias y calificará a cada grupo familiar de acuerdo al procedimiento establecido en el presente Capítulo.

Cuando la Entidad Auxiliar no sea una Alcaldía, se conformará un Comité de aprobación de las postulaciones, integrado por dos representantes de la entidad auxiliar, el Alcalde del Municipio donde se ejecutará el proyecto y dos miembros

Fuente: http://www.leybook.com/doc/861

de su Consejo Municipal.

Artículo 23.- DE LOS CRITERIOS DE SELECCIÓN DEL BENEFICIARIO DEL SUBSIDIO INDIVIDUAL.

Las Entidades Auxiliares establecerán los criterios bajo los cuales entregarán sus recursos en calidad de crédito a las familias solicitantes, debiendo respetar lo establecido en los artículos 18, 19 y 20 de la presente Ley. Estos criterios serán los habituales para operaciones similares de mercado y establecerán el orden de prelación de las solicitudes de subsidios, pudiendo utilizar la escala de puntaje establecida en el artículo 26. Los criterios propios que establezca la Entidad Auxiliar serán la aplicación general, no tendrán ningún carácter político ni religioso y los intereses no superarán los establecidos en el mercado por las microfinancieras. El subsidio y ahorro familiar complementarán la operación crediticia.

Artículo 24.- DE LOS CRITERIOS DE SELECCIÓN DEL BENEFICIARIO DEL SUBSIDIO GRUPAL.

Las Entidades Auxiliares procederán a realizar la calificación de cada grupo familiar, conforme la escala establecida en el artículo 26 de esta Ley, a fin de establecer el orden de prelación de las familias dentro de cada proyecto, además de respetar lo establecido en los artículos 18, 19 y 20 de esta Ley.

Artículo 25.- DEL APORTE PROPIO DE LA FAMILIA.

La familia postulante deberá establecer en el formulario de solicitud del subsidio, el monto y forma de su aporte, el que deberá respetar el mínimo establecido en el artículo 19, inciso 6 de esta Ley. Este aporte podrá ser en:

1. Dinero en efectivo depositado en entidad bancaria o cooperativa de ahorro y crédito, lo cual deberá acreditar mediante libreta o certificado de depósito presentado ante la Entidad Auxiliar correspondiente.

2. Materiales de construcción en buen estado lo cual deberá ser valorado por la Entidad Auxiliar y tomarlo como parte de la construcción a realizar.

3. Mano de obra, consistente en apoyo de los miembros de la familia en las tareas constructivas, compromiso que debe constar por escrito en el formulario de solicitud.

Artículo 26.- DEL SISTEMA DE PUNTAJES PARA CALIFICAR A LAS FAMILIAS.

La Entidad Auxiliar deberá calificar a cada familia solicitante por medio de un sistema de puntaje que, de manera transparente, evite abusos en la selección de beneficiarios

Fuente: http://www.leybook.com/doc/861

para el otorgamiento del subsidio grupal, siendo opcional en el sistema de subsidio individual. El procedimiento de calificación está relacionado con el tipo de obra a realizar, siendo su puntaje el siguiente:

A. VIVIENDA NUEVA

1. Puntaje asignado de acuerdo a la característica del grupo familiar:

1.1. 10 puntos por cada integrante del grupo familiar, hasta un máximo de 90 puntos.

1.2. 20 puntos adicionales por integrantes con discapacidad severa o permanente que requiera atención constante del grupo familiar.

1.3. 10 puntos por la jefatura compartida (padre y madre).

1.4. 30 puntos si la jefatura es de padre o madre solos.

1.5. 50 puntos si el jefe del grupo familiar es discapacitado permanente o perteneciera a la tercera edad (igual o mayor a 65 años de edad).

2. Puntaje asignado por ingreso familiar mensual total:

2.1. 220 puntos por ingresos equivalentes en Córdobas a US$ 100.

2.2. 180 puntos por ingresos mayores en Córdobas a US$ 100 hasta US$ 150.

2.3. 150 puntos por ingresos mayores en Córdobas a US$ 150 hasta US$ 200.

2.4. 120 puntos por ingresos mayores en Córdobas a US$ 200 hasta US$ 250.

2.5. 90 puntos por ingresos mayores en Córdobas a US$ 250 hasta US$ 300. Hasta 300.

2.6. 60 puntos por ingresos mayores en Córdobas a US$ 300 hasta US$ 350.

3. Puntaje asignado por monto de ahorro familiar, sea el 10% exigido por la Ley, al momento de la presentación de la solicitud, expresado en dinero en cuenta de ahorro en entidad bancaria o cooperativa:

3.1. 5 puntos cada US$ 10 adicionales de ahorro hasta un máximo de 250

puntos.

3.2. 1 punto cada US$ 10 adicionales de ahorro hasta un máximo de 300 puntos.

Como evidencia de la existencia del ahorro, el postulante deberá adjuntar a la documentación general, copia de la cuenta de ahorro que demuestre su existencia.

B. MEJORAMIENTO DE VIVIENDA.

1. Puntaje por hacinamiento:

1.1. 50 puntos, más de dos (2) y hasta cuatro (4) personas por cuarto.

1.2. 150 puntos, más de cuatro (4) y hasta ocho (8) personas por cuarto.

1.3. 200 puntos por más de ocho (8) personas por cuarto.

Para efectos de esta Ley, no se considerará como cuartos a los baños, cocinas y locales destinados exclusivamente a actividades productivas.

2. Puntaje por el tipo de materiales que componen la vivienda que se pretende mejorar:

2.1. 60 puntos por piso de tierra, caña o madera de desecho.

2.2. 30 puntos por piso de cemento en mal estado.

2.3. 50 puntos por paredes de caña, madera o zinc de desecho, plástico, inexistente.

2.4. 30 puntos por paredes de adobe, madera o prefabricado en mal estado.

2.5. 60 puntos por techo de paja, madera, desechos, inexistente.

2.6. 30 puntos por techo de zinc en mal estado, teja, asbesto cemento.

Este sistema de calificación determinará el grado de prelación que cada solicitud tendrá para la Entidad Auxiliar y será el método para seleccionar una postulación, cuando existan mayor número de solicitudes que disponibilidad de subsidios para un proyecto o territorio específico. La solicitud de mayor puntaje tendrá prioridad sobre el resto de solicitudes.

Artículo 27.- PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/861

Las familias beneficiarias del subsidio, previo a la formalización del mismo, deberán acreditar ante la Entidad Auxiliar correspondiente, o ante el propio INVUR si fuere el caso, el dominio o posesión legítima del terreno donde exista o se vaya a construir o mejorar la vivienda de que se trate; esta disposición amplía el concepto de legítimo dueño establecido en el artículo 6 de la presente Ley y es conforme a lo dispuesto en el Código Civil y las leyes de propiedad vigentes.

Además deberá acreditar la inexistencia de impedimentos legales, ambientales, estructurales, técnicos o de cualquier otra índole que imposibiliten o dificulten la construcción o uso de la vivienda, o el correcto destino y propósito del subsidio. La entidad auxiliar correspondiente, deberá verificar la certeza de estas acreditaciones.

Cuando se trate de una solicitud de subsidio para adquisición de un inmueble, el solicitante deberá acreditar la legitimidad de la adquisición que piensa hacer, además de las otras circunstancias señaladas en el párrafo anterior.

Artículo 28.- FORMULACIÓN Y PRESENTACIÓN DEL SUBSIDIO EN FORMA DE PROYECTO.

Con las solicitudes clasificadas, las Entidades Auxiliares procederán a formular los proyectos de construcción o compra de viviendas o de mejoramiento habitacional, completando las solicitudes con los requisitos técnicos exigibles en cada caso en particular. Entre los requisitos más importantes están los planos constructivos, diseños de viviendas y urbanizaciones, estudios de suelo, nivel de riesgo ante posibles amenazas por eventos de la naturaleza, factibilidad de servicios básicos y las autorizaciones constructivas respectivas. Los proyectos debidamente formulados serán remitidos al INVUR para su análisis técnico y posterior calificación de elegibilidad correspondiente.

Artículo 29.- ORDEN DE PRELACIÓN DE LOS PROYECTOS.

El INVUR deberá calificar el proyecto como elegible, rechazado o devuelto si está incompleto. Si el INVUR lo declara elegible, remite el proyecto al FOSOVI para su aprobación y posterior desembolso. El orden de entrada de las solicitudes completas al INVUR, establecerá el orden de prelación de la declaratoria de elegibilidad extendida por éste y del desembolso a otorgar por el FOSOVI. En los otros dos casos la Entidad Auxiliar deberá seguir las recomendaciones que al respecto se le hicieran.

EL FOSOVI podrá vetar la selección y calificación de beneficiarios realizada por las Entidades Auxiliares cuando a su entender las mismas no cumplan con lo establecido en la presente Ley o detecte errores de importancia, justificando su veto.

El FOSOVI priorizará la entrega del fondo de subsidio a las entidades auxiliares que oferten el mejor beneficio social a los beneficiarios referenciado en condiciones de costo del dinero y plazos y garantías.

Artículo 30.- RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/861

A través del formulario de postulación, la familia autorizará a la Entidad Auxiliar a administrar los recursos del subsidio en caso que sea aprobado por el FOSOVI. Dicha autorización será, única y exclusivamente, para ser aplicada al proyecto declarado elegible por el INVUR, del que forma parte la solicitud aprobada por el FOSOVI. Si se comprueba que la Entidad Auxiliar violó lo establecido en este artículo le será retirada su calificación como Entidad Auxiliar, y los representantes legales de las mismas asumirán las consecuencias legales y penales establecidas por las leyes del país.

Artículo 31.- RESPONSABILIDAD DE LAS ENTIDADES AUXILIARES.

Las Entidades Auxiliares no podrán delegar en forma alguna sus funciones relacionadas al análisis de las solicitudes presentadas por los interesados, la recopilación de información técnica necesaria de los proyectos a presentar como tampoco la administración de los recursos entregados por el FOSOVI. Además les corresponde:

1. Calificar o rechazar las solicitudes de subsidios, previa exigencia de la información necesaria que justifique su decisión.

2. Tramitar las solicitudes de subsidios y efectuar los desembolsos respectivos de acuerdo a los procedimientos y plazos máximos establecidos en esta Ley.

3. Cumplir con las políticas, criterios y procedimientos establecidos en la presente Ley, y los requisitos y condiciones que se desprendan del convenio que toda Entidad Auxiliar debe suscribir con el FOSOVI.

4. Supervisar y controlar debidamente la construcción o mejoras de las viviendas o proyectos, incluyendo calidad de materiales usados, diseños y planos aprobados.

5. Presentar informes y reportes financieros al FOSOVI en los plazos y términos establecidos en los convenios respectivos.

Será responsabilidad de la Entidad Auxiliar, verificar que la información suministrada por el solicitante sea fidedigna, de lo contrario puede acarrear sanciones para dicha institución, las que estarán claramente establecidas en el convenio de administración financiera que suscribirán con el FOSOVI.

Artículo 32.- DEL CONVENIO DEL FOSOVI CON ENTIDADES AUXILIARES.

Cada proyecto aprobado se formalizará mediante un convenio suscrito entre el FOSOVI y las Entidades Auxiliares en el que se reglamentará la administración, uso y destino de los fondos referidos al proyecto y subsidios aprobados. Las Entidades Auxiliares deberán cumplir fielmente los términos del mismo y deberán aplicar los recursos del FOSOVI exclusivamente con lo allí establecido**.**

Fuente: http://www.leybook.com/doc/861

Artículo 33.- DE LAS GARANTÍAS DE LAS ENTIDADES AUXILIARES.

Las Entidades Auxiliares deberán presentar garantías exigibles que respalden los fondos entregados por FOSOVI. La modalidad y características de las mismas serán establecidas en cada caso en particular. En el caso que una Entidad Auxiliar no cumpla con lo establecido en el convenio, estará sujeta a las sanciones establecidas en el mismo y, de acuerdo a la gravedad del caso, podrá perder la condición de Entidad Auxiliar, sin perjuicio de las reclamaciones judiciales o extrajudiciales de la que pudiera ser objeto.

Artículo 34.- DEL DESEMBOLSO DEL SUBSIDIO.

Luego de la firma del convenio y de la entrega de las garantías respectivas, el FOSOVI realizará los desembolsos correspondientes a las Entidades Auxiliares, conforme lo establecido en el convenio. El FOSOVI no entregará recursos directamente a los beneficiarios.

Las Entidades Auxiliares facultadas por la Ley para captar recursos del público y que destinen esta captación para el financiamiento habitacional, mantendrán informado al FOSOVI sobre los saldos y programación, a fin de permitirle a dicha entidad una mejor administración de los fondos para subsidios, sin perjuicio de sus responsabilidades frente a la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras.

Artículo 35.- DEL REINTEGRO DEL SUBSIDIO POR INCUMPLIMIENTO.

Aunque el subsidio es una donación, está condicionado a que cumpla estrictamente con el destino y los requisitos determinados en la ley y con los condicionamientos propios de cada caso. El incumplimiento a cualquiera de estos requisitos o condiciones por parte de los beneficiarios o las Entidades Auxiliares, obliga a devolver los fondos recibidos y da derecho al FOSOVI a exigir su devolución, haciendo uso de cualquier acción administrativa, legal o judicial que sea pertinente.

Si el uso inadecuado del subsidio provino del beneficiario, éste no podrá volver a solicitar subsidio del FOSOVI. Si provino de la Entidad Auxiliar, será sancionada de acuerdo a los alcances del artículo 29 de la Ley 428

Artículo 36.- PROHIBICIONES SOBRE LA VIVIENDA.

Teniendo en cuenta el carácter social del subsidio, no se podrá alquilar, traspasar, vender, donar o enajenar en cualquier forma la vivienda que haya sido beneficiada con el subsidio del FOSOVI, sin la autorización expresa del INVUR. Esta restricción será registrada legalmente y tendrá un período de duración de diez años, contados desde la fecha del otorgamiento del subsidio, a cuyo término caducará la misma. Todo contrato que implique alquiler, traspaso, venta o donación del inmueble a que se refiere este artículo, antes de los 10 años, se considerará nulo con nulidad absoluta.

La violación de esta prohibición dará derecho al FOSOVI para exigir el reintegro del

Fuente: http://www.leybook.com/doc/861

subsidio a la persona o personas que lo hubieren recibido. El convenio que suscribirán las Entidades Auxiliares y el FOSOVI, determinará la forma legal y condiciones para extender la autorización de disposición del inmueble, así como la manera de hacer efectiva la prohibición de disponer de la vivienda en el plazo establecido, tomando en cuenta la situación legal y condiciones reales de cada tipo de vivienda.

Artículo 37.- DE LAS COMISIONES.

Las Entidades Auxiliares recibirán del FOSOVI, las comisiones y pagos correspondientes a la gestión e implementación del programa de subsidio. El valor de dichas comisiones estará en dependencia y de acuerdo a lo que se haya estipulado en el convenio respectivo, tomando en consideración las características de cada programa y a la naturaleza y condiciones propias de cada proyecto y nunca deberá exceder el 10% del valor del subsidio. Las Entidades Auxiliares no podrán cobrar a las familias beneficiadas, cobros adicionales que no estén establecidos en el Convenio firmado con el FOSOVI.

Artículo 38.- EXPEDIENTES.

Cada solicitud de subsidio deberá originar un expediente independiente, debidamente numerado, donde se archive tanto la documentación presentada por el solicitante y/o la familia postulante, como formularios, análisis, dictámenes y resoluciones de las diferentes áreas de la Entidades Auxiliares, el proceso de desembolso de los recursos y lo demás que sea pertinente al caso.

La responsabilidad de la custodia física de cada expediente será exclusiva de la Entidad Auxiliar que esté conociendo de la solicitud, quien deberá diferenciarlo claramente de cualquier otro expediente y facilitarlo en las supervisiones y/o auditorías realizadas por FOSOVI o por el INVUR.

CAPÍTULO V

DE LA TRANSPARENCIA

Artículo 39.- REGISTROS DEL SUBSIDIO.

El FOSOVI llevará un registro detallado de los subsidios tramitados. En él se indicarán los subsidios solicitados, elegibles, aprobados, comprometidos y desembolsados.

Este detalle estará por comarca, municipio y departamento o Región, según sean los casos. Se indicarán las fechas en que se dieron los eventos y estarán disponibles al público a través de la página Web del INVUR.

Artículo 40.- DE LOS RECURSOS

Si el postulante no fuese seleccionado como beneficiario y considera que no se le

Fuente: http://www.leybook.com/doc/861

evaluó correctamente podrá recurrir de revisión y de apelación conforme el procedimiento establecido en la Ley 290, Ley de Organización, Competencias y Procedimientos del Poder Ejecutivo.

Artículo 41.- DE LA PUBLICIDAD DE LOS ACTOS DEL FOSOVI.

El FOSOVI, con apoyo del INVUR, publicará los actos referidos a los subsidios a fin de dar plena publicidad y transparencia.Entre otras acciones desarrollará:

Información Pública: En la página WEB, el FOSOVI e INVUR pondrán la asignación referencial realizada, el listado de Entidades Auxiliares calificadas y declaratorias de vivienda de interés social emitidas por el INVUR. La información contemplada en el artículo 39 de la presente Ley, procedimientos a seguir para una solicitud y cualquier otra información que pueda ser de interés público de los interesados.

Publicación de beneficiarios: El FOSOVI publicará en periódicos de circulación nacional, semestralmente, el listado de beneficiarios de los subsidios otorgados, con la información básica pertinente.

Línea telefónica gratuita: El FOSOVI establecerá, cuando fuese posible, una línea telefónica de acceso gratuito para ser utilizada por personas interesadas en denunciar irregularidades. El FOSOVI respetará el anonimato de la fuente de información.

CAPÍTULO VI

AUDITORÍA Y FISCALIZACIÓN

Artículo 42.- DEL CONTROL Y FISCALIZACIÓN.

El FOSOVI y el INVUR son instancias autorizadas para vigilar el buen uso de los fondos entregados a las Entidades Auxiliares para la aplicación del subsidio habitacional. En este sentido velarán por el cumplimiento de la Ley, aplicarán las sanciones que en ella se señalen y deslindarán las responsabilidades que procedan para que la Procuraduría General de Justicia o el Ministerio Público en su caso, hagan valer los intereses del Estado.

El INVUR, cuando sea pertinente, notificará por escrito a la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras a fin de que tome las medidas correspondientes, en caso de anomalías detectadas en el uso de los fondos del FOSOVI, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales que procedan.

Artículo 43.- DE LAS AUDITORÍAS.

El FOSOVI o el INVUR, tendrán la potestad y la responsabilidad de verificar el cumplimiento del plan de inversión y el uso del subsidio por parte de las Entidades Auxiliares. Podrán realizar visitas de campo o auditorias selectivas, dejando constancia

Fuente: http://www.leybook.com/doc/861

por escrito del resultado de estos controles en el expediente.

En caso que se verificare o recibiese denuncia de desvío de fondos de un subsidio, el FOSOVI o INVUR, según sea el caso, iniciarán de inmediato una investigación para verificar los hechos y determinar las acciones a tomar para solucionar la anomalía detectada, sin detrimento de las facultades de la Contraloría General de la República.

CAPÍTULO VII

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 44.- VIVIENDAS PARA TRABAJADORES DEL SECTOR SALUD Y EDUCACIÓN.

El Gobierno de la República, por medio del Proyecto Provivienda, destinará recursos financieros para la construcción de viviendas de trabajadores del sector salud y educación, sin menoscabo de lo establecido en los artículos 18 y 45 de la presente Ley al igual que proyectos de vivienda dirigidos a otros sectores.

Artículo 45.- ORDEN PÚBLICO

La presente Ley es de orden público. Sus disposiciones son de obligatorio cumplimiento y no pueden ser renunciadas por las partes.

Artículo 46.- LIMITACIÓN AL ALCANCE DE LA LEY

Los programas que incluyan recursos provenientes de préstamos o donaciones se regirán por los criterios acordados con la respectiva fuente de fondos, los cuales pueden variar en cuanto a alcance y procedimiento, tratando de cumplir con la finalidad contenida en la presente Ley.

Artículo 47.- VIGENCIA

La presente Ley entra en vigencia a partir de su publicación en “La Gaceta”, Diario Oficial.

Dada en la Ciudad de Managua, en la Sala de Sesiones de la Asamblea Nacional, a los cuatro días del mes de Junio del año dos mil tres. **-JAIME CUADRA SOMARRIBA.-** Presidente de la Asamblea Nacional. -**MIGUEL LÓPEZ BALDIZON,** Secretario de la Asamblea Nacional.

Por tanto: Téngase como Ley de la República. Publíquese y Ejecútese. Managua veintitrés de Junio del año dos mil tres-. **ENRIQUE BOLAÑOS GEYER.-**Presidente de la República de Nicaragua.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/861