

Doctor  
**Wilfredo Navarro Moreira**  
Primer Secretario  
Asamblea Nacional  
Su despacho

Estimado Dr. Navarro.

Adjunto a la presente, sírvase encontrar Proyecto de "**LEY DE VIVIENDA DIGNA DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA**", el cual ha sido firmado por el suscrito en uso de las facultades que me otorga el Arto. 140, inciso 1 de la Constitución Política de la República.

Por lo que estoy solicitando sus buenos oficios para que de conformidad al Arto. 92 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, se proceda con los trámites correspondientes.

Sin más que agregar, le saludo.

Gustavo E. Porras Cortés  
Diputado Nacional  
Bancada FSLN

Cc: ArchivoManagua, 23 de octubre de 2007

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Ingeniero  
**RENÉ NÚÑEZ TÉLLEZ**  
Presidente  
Asamblea Nacional  
Su despacho

Estimado Ing. Núñez:

El suscrito Diputado ante la Asamblea Nacional, en uso de las facultades que me confiere el Arto. 140, inciso 1 de la Constitución Política de la República, presento para

consideración del Plenario la presente iniciativa de ley denominada: "**LEY DE VIVIENDA DIGNA DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA**".

Como es de todos conocido el déficit habitacional que actualmente presenta nuestro país, se ha venido estudiando la posibilidad de contar con una ley que beneficie a miles de familias Nicaragüenses, la cual tendrá un efecto positivo en la reactivación económica del país.

La misma ha sido objeto de una serie de sucesos relevantes que son necesarios destacar y son los siguientes:

Un conjunto de organizaciones sociales vinculadas al tema del hábitat, elaboraron esta iniciativa con el propósito de que la misma permita articular los esfuerzos, talentos y recursos de toda la sociedad para atender la vivienda de los más pobres.

Esta iniciativa ha sido consultada con profesionales de universidades, además con un estudio económico de factibilidad.

El Movimiento Comunal Nicaragüense, que en su historia aglutina a las demandas barriales, acogió esta iniciativa y la ha consultado en dieciocho (18) Foros Departamentales con más de 1,100 líderes de Barrios.

Además de llevar a la práctica el precepto constitucional del Arto. 64 de la Constitución Política de la República que en sus partes conducentes dice: "  
El gobierno dará respuesta de manera ordenada a la demanda de viviendas de miles de Nicaragüenses que no tienen techo seguro; impulsará un conjunto de medidas para hacer de la autoconstrucción una solución duradera y segura y al

alcance de la mayoría, priorizando los asentamientos urbanos y rurales", con lo cual coincidimos con las **Prioridades del Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional**, proceso en construcción permanente. Con estos fines se promoverá el acceso a que cada familia tenga una vivienda digna, con condiciones higiénicas adecuadas.

Este Proyecto por tanto, representa el sentir y la posible solución del problema habitacional que padecen dos de cada tres familias en nuestro país.

Gustavo E. Porras Cortés  
Diputado Nacional

Bancada FSLN "*No es porque las cosas son difíciles*

*que no nos atrevemos,  
es porque no nos atrevemos  
que son difíciles*".

SÉNECA

## FUNDAMENTACIÓN

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

Este mandato constitucional, sin embargo, tiene las siguientes asignaturas pendientes:

1. El déficit habitacional que se reconoce es de 420,000 unidades de viviendas nuevas y una cifra similar que ameritan reparación. Además, cada año se conforman 22,000 nuevas familias que demandan vivienda.
2. El Gobierno de la República suscribió como parte de los 189 estados miembros de las Naciones Unidas, los Objetivos de Desarrollo del Milenio comprometiéndose a "*Haber mejorado considerablemente para el año 2020, la vida de los habitantes de tugurios*" lo cual demandaría que el país construya al menos 40,000 viviendas anuales para cumplir esa meta: 22.000 para evitar que crezca el déficit habitacional (familias jóvenes) y 18.000 para reducir en un 50% el déficit actual.
3. El Estado redujo hasta fines de 2006, a una visión parcial, patrimonialista e individualista, dejando a las fuerzas del mercado la responsabilidad de proveer las casas, soslayando el entorno público de la vivienda, como es la creación de infraestructura, los servicios de educación, salud y comercio y los espacios públicos de recreación e intercambio; desdibujando por tanto las ciudades y la vida ciudadana.
4. La precariedad de la vivienda, presente en casi toda la geografía nacional, tiene connotaciones trascendentales que lesionan fuertemente el concepto de una vida digna; no podemos pensar en futuras generaciones que puedan desarrollar sus talentos y capacidades en tanto nazcan, vivan y se desarrollen en el hacinamiento, la promiscuidad, la carencia de agua, electricidad, rodeados de basura y sin áreas de esparcimiento.

Podemos construir miles de escuelas y hospitales, pero las deficiencias descritas son fuente permanente de deserción escolar, escaso aprendizaje, enfermedades crónicas y epidémicas, violencia social y delictiva.

La precariedad se expresa en que:

Una de cada dos familias está clasificada como pobre, carece seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda, usa letrina, no goza del sistema municipal de recolección de basura, utiliza leña como combustible para cocinar.

Una de cada tres familias nicaragüenses viven hacinadas, sin acceso a agua potable, sin electricidad, subempleada.

El promedio de ingresos de las familias pobres, quienes representan el 48.3% de la población nicaragüense, se estimó en el año 2005, en 346 dólares anuales per cápita.

Los problemas más importantes para resolver la situación en vivienda son:

- 1. La limitada capacidad de ingresos seguros y estables**, el acceso de recursos financieros de corto plazo, las condiciones crediticias en que llegan a la población y los costos no accesibles de los precios de la vivienda, provocan que para la mayor parte de la población de bajos ingresos (hasta dos salarios mínimos) y moderados (hasta cinco salarios mínimos), los cuales representan más del 80% de la población, no puedan tener acceso a una vivienda digna.
- 2. Limitado Liderazgo Institucional:** falta de legislación marco y fragmentación institucional para atender el mandato constitucional, impiden organizar las voluntades, talentos y recursos que faciliten la obtención de una vivienda digna a las familias nicaragüenses.
- 3. Ausencia de un Sistema Financiero para la Vivienda popular** (sistema ahorro y crédito, mercado de créditos hipotecarios, micro finanzas para vivienda, fondos de inversión inmobiliaria, sistema de titulación y seguridad, que permita movilizar recursos para que la población obtenga créditos a largo plazos (20-30 años) y en condiciones financieras razonables (tasa de interés, costos de transacción y monto con cuotas bajas).
- 4. Irregular acceso al suelo** para familias de ingresos bajos y moderados, debidos a: insuficiente oferta de terrenos públicos o de legislación necesaria para el aprovechamiento de los mismos; limitada capacidad para elaborar planes de desarrollo territorial o urbanos; ausencia de normas que incentiven la optimización del suelo urbano, densificado mediante construcciones en planta.
5. Carencia de mecanismos de incentivos y que faciliten la **participación** coordinada del Estado, las organizaciones comunitarias y sociales, los sectores privados y no gubernamentales, lo que impide optimizar recursos de la población y los municipios.
6. A pesar de la aprobación desde 1999 de la Ley 309 de Regulación, Ordenamiento y Titulación de los Asentamientos Humanos Espontáneos, el 35% de la población pobre y el 38% de los pobres extremos declararon tener vivienda propia sin escritura en la Encuesta de Medición del Nivel de Vida

2005, lo que supone altos niveles de inseguridad social y jurídica.

Esta Ley procura llenar esas carencias, estructurando un sistema claro de responsabilidades y competencias; implementando mecanismos de operación ágiles y eficaces, que actúen coordinadamente en el marco de una planificación; asignando recursos y usando eficientemente los existentes; enfrentando físicamente el problema del acceso a la tierra mediante la utilización de los terrenos ociosos; estableciendo nuevas modalidades de producción, aporte, pago y tenencia; utilizando con fuerza la herramienta cooperativa y la autogestión; permitiendo la participación de todos los actores en el problema mediante diferentes mecanismos y ámbitos; uniendo los esfuerzos públicos y privados para hacerlos eficientes.

Esta Ley pretende también definir una atención priorizada a la producción social de viviendas como modalidad productiva viable para elevar el impacto de la atención a las necesidades habitacionales de las familias de menores ingresos, entendiendo por producción social de viviendas, aquella donde la vivienda es producida sin fines de lucro y con participación activa de los propios usuarios. Así mismo esta Ley persigue reafirmar el concepto de vivienda social como instrumento de política pública, donde se confirma su carácter, de bien social, y por tanto el Estado asigna recursos públicos y regula los procesos de producción y distribución, constituyéndola en un instrumento de redistribución de riqueza nacional.

## 2. PRINCIPIOS

Los principios fundamentales de esta Ley son:

**Solidaridad:** Hacer accesible la vivienda a las familias que no cuentan con los recursos económicos suficientes, estableciendo un sistema de subsidios, créditos, ahorro y autogestión, para el acceso a la misma dentro de un marco de justicia social.

**Sostenibilidad:** Establecer un Marco Institucional que facilite el acceso a la vivienda digna, como una política de Estado, propiciando acciones diversas en la producción, financiamiento, acceso al suelo y concertación multiactoral.

**Integralidad:** Abordar el mejoramiento de las condiciones habitacionales del conjunto de la población, propiciando soluciones amplias que incorporen las visiones de hábitat, ordenamiento territorial, derecho a la ciudad y a la ciudadanía.

**Participación ciudadana:** En la priorización, formulación, ejecución, administración y fiscalización de programas y proyectos habitacionales y de desarrollo urbano, reforzando el papel de la autogestión y las formas de organización de la población.

**Transparencia:** En el proceso de participación amplio y democrático de todos los sectores involucrados con el hábitat para la elaboración de políticas habitacionales que atiendan de manera efectiva y eficiente la problemática de la vivienda social.

**Descentralización:** El impulso de los programas de vivienda recaerá en los municipios y otros organismos descentralizados, buscando integrarlos a los planes de desarrollo social, económico y territorial, y propiciando la participación intersectorial y multidisciplinaria.

**Control Social:** El derecho de las organizaciones e instituciones de la sociedad civil para conocer, supervisar y evaluar los resultados e impacto de las políticas públicas de vivienda y programas de subsidio.

**Fortalecimiento de la Economía Popular:** A través de los programas habitacionales, deberán promoverse actividades y desencadenar procesos e iniciativas económicas que permitan crear nuevos empleos y/o aumentar los ingresos de la población.

**Desarrollo Urbano ordenado:** Vincular la producción de viviendas a los programas de desarrollo urbano y local que permitan un crecimiento armónico de los territorios.

**Coherencia:** Articular el marco jurídico que directa o indirectamente regule y promueva las soluciones habitacionales.

## 3. CONTENIDO

Los capítulos que contiene esta Ley pretenden:

### **Cap. I - Disposiciones Generales**

- Remarcar el mandato constitucional de derecho a la vivienda (Arto. 64 de la Constitución).
- Definir parámetros que orienten el concepto de vivienda digna en términos de espacios, normas, técnicas y acceso a servicios.
- Ampliar al mayor número de beneficiarios, las soluciones habitacionales que el Estado debe facilitar, clasificándolos por nivel de ingresos, en base al número de salarios mínimos que devenga la familia y la composición de ésta.
- Clasificar las soluciones de vivienda de acuerdo al tamaño y necesidades de la familia.

### **Cap. II - Organización Institucional del Sector Vivienda**

Para la ejecución de esta Ley se reconoce los siguientes niveles:

#### 1. Gobierno Central:

- Reformar las funciones del INVUR, para otorgarle las potestades necesarias para actuar como organismo rector de la política de vivienda.
- Crear un Fondo Nacional de Vivienda autónomo y permanente.
- Reformar las funciones del FOSOVI para otorgarle las potestades y capacidades necesarias para actuar como administrador financiero de dicho Fondo.
- Crear un Banco de tierras urbanizables.
- Promover la creación de un fideicomiso que se encargue de agilizar el mercado inmobiliario.
- Facilitar la creación de "ventanillas únicas" de ordenamiento de los trámites de construcción en los municipios cabeceras departamentales y en los que el número de habitantes exceda a 20,000 y distritos de Managua.
- Elaborar planes quinquenales de vivienda en el ámbito nacional y municipal.

#### 2. Nivel Municipal:

- Destinar parte de las transferencias municipales para infraestructura de vivienda.
- Ampliar las competencias de las alcaldías en materia de vivienda, asentamientos humanos y planificación territorial.
- Crear capacidad técnica para elaboración de planes municipales de vivienda, gestionar "ventanillas únicas" para permisos de construcción y administrar carteras de tierras urbanizadas y urbanizables.
- Agilizar los trámites de titulación urbana.

#### 3. Sociedad Civil:

- Fortalecer el rol de las organizaciones comunitaria, los Comités de Desarrollo Municipal y expresiones de la Participación Ciudadana.
- Promover las Cooperativas de Vivienda y otras formas autogestionarias.
- Crear la figura de entidades de promoción social y educativa con la denominación de Equipos Interdisciplinarios de Asistencia Técnica (EIAT).

### **Cap. III - Fondo Nacional de Viviendas**

Se definen las fuentes y los usos de un fondo financiero para hacer sostenible en el largo plazo las políticas, programas y proyectos de vivienda.

### **Cap. IV - Del Acceso al Suelo**

El problema central de acceso a suelo urbanizable, demanda crear una "Banco de Tierras" que se define como se constituirá, su uso y formas de administración.

### **Cap. V - Ventanilla Única de Producción y Construcción de Vivienda**

Se crea el sistema de "Ventanilla Única" a efectos de centralizar en una sola dependencia todas las gestiones necesarias para obtener permisos de construcción de vivienda social,

urbanizaciones y lotificaciones, estimulando de ese modo la formalidad.

#### **Cap. VI - Competencias Municipales**

Se precisan las competencias municipales en materia de vivienda social, procurando radicar en dicho nivel administrativo la planificación y gestión descentralizada en la materia.

#### **Cap. VII - De los Préstamos y Subsidios a otorgarse por el Fondo y de la Adjudicación y Tenencia de las Viviendas**

Abarca las diferentes modalidades de financiamiento que el Estado impulsará para cumplir el mandato constitucional y las formas de tenencia y adjudicación de las viviendas financiadas por el Fondo.

#### **Cap. VIII - De los programas de Acción en el Medio Urbano y Rural**

En el medio urbano y rural dispone de las múltiples dimensiones, que deben atenderse en la construcción de viviendas dignas.

#### **Cap. IX - De los Agentes Productores de vivienda y Servicios Habitacionales**

Trata de los diferentes agentes productores de vivienda, con especial atención en la producción social de vivienda y las entidades de promoción social y educativa de la misma.

#### **Cap. X - De la Optimización de Recursos y Participación Ciudadana**

Señala las pautas básicas para optimizar los recursos con que se cuenta.

#### **Cap. XI - De las Cooperativas de Vivienda**

Recomienda fortalecer esta figura jurídica de organización y ampliar la legislación respectiva.

#### **Cap. XII Protección Ambiental y el Desarrollo Territorial**

Encomienda al INVUR preparar y elevar a la Asamblea Nacional un plan que articule las políticas definidas por esta Ley y los anteproyectos de Ley general de Urbanismo, Ley general de Ordenamiento Territorial.

#### **Cap. XIII - Disposiciones Finales**

Manda a ajustar la legislación vigente relacionada con la Ley.

15

### **ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA**

**LEY No. \_\_\_\_\_**

#### **EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA**

**HACE SABER AL PUEBLO NICARAGÜENSE QUE:**  
**La Asamblea Nacional de la República de Nicaragua,**  
**En uso de sus facultades, considerando;**

#### **CONSIDERANDO:**

I

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

II

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

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

Por tanto, ha aprobado la siguiente:

## **LEY DE VIVIENDA DIGNA DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA**

### **CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 1. Objeto de la Ley.**

La presente Ley tiene por objeto establecer el marco institucional, financiero y de acceso al suelo que permita a las familias de ingresos bajos y moderados, acceder a soluciones de vivienda digna, bajo sistemas que contribuyan a reducir el riesgo ambiental, aumentar el acceso a infraestructura social y de servicios básicos, y fortalecer la organización comunitaria para la autogestión en el marco de un desarrollo territorial ordenado.

#### **Artículo 2. Sujetos de la Ley.**

Toda familia nicaragüense, sin distinción de etnia, género, edad o preferencias partidarias, religiosas o ideológicas, puede acceder a una vivienda digna. Es función y responsabilidad del Estado crear las condiciones que posibiliten el cumplimiento efectivo de ese derecho, dando especial prioridad a las familias vulnerables social y económicamente.

#### **Artículo 3. Concepto de Familia.**

Para efectos de esta Ley se entiende por familia al conjunto de personas conformados por los cónyuges, las uniones maritales de hecho y los hijos de ambos, menores de edad o mayores incapacitados; la constituida por la madre o el padre y sus hijos menores o mayores incapacitados que vivan con ella o el; y/o el grupo de personas que conviven bajo un mismo techo, unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero de lo civil.

#### **Artículo 4. De la Vivienda Digna.**

Se considera vivienda digna al espacio habitacional urbano o rural, que brinda techo, privacidad, accesibilidad, seguridad física y jurídica, que esté inserta en un medio ambiente sano y que favorezca la inserción de sus habitantes en fuentes de trabajo estables.

La Vivienda Digna deberá cumplir, de forma progresiva, como mínimo las siguientes condiciones:

- a) Estar ubicada fuera de las zonas declaradas de riesgo;
- b) Su superficie habitable no será menor de treinta y seis (36) metros cuadrados para el caso de viviendas de un dormitorio; por cada habitación adicional usada como dormitorio se agregarán a éste mínimo doce (12) metros cuadrados;
- c) Con el número de dormitorios necesarios de acuerdo a la integración del núcleo familiar que la habite: uno para cada matrimonio o pareja, agregándose el número de dormitorios requeridos para que haya separación de las personas de acuerdo al sexo, cuando sean mayores de seis años y no más de tres personas por dormitorio;
- d) Espacio de usos múltiples con capacidad para sala-comedor y cocina, incluyendo lavadero;
- e) Servicio sanitario equipado con inodoro, ducha, lavamanos y se acepta letrina únicamente en los casos donde técnicamente sea imposible otra solución, así como de un patio de servicio con espacio para lavandería;
- f) Techos, paredes y pisos estarán contruidos con materiales que aseguren la estabilidad estructural, impermeabilidad y el aislamiento térmico y acústico mínimos necesarios;
- g) Ambientes tendrán iluminación natural y ventilación adecuada, y las dimensiones en planta y altura convenientes para su mejor comportamiento térmico;
- h) Instalaciones de agua potable, energía eléctrica, drenaje de aguas pluviales, evacuación de aguas residuales y residuos sólidos, los que deberán cumplir los mínimos que fije la

reglamentación, sin perjuicio de lo que establezcan en cada caso los respectivos planes municipales;

- i) Acceso peatonal y/o vehicular en todo tiempo, y dispondrá en sus proximidades de los servicios urbanos y sociales mínimos necesarios: estacionamientos, plazas, centros de enseñanza, centros de salud, comercios, seguridad pública, espacios verdes y de recreación;
- j) Seguridad sobre la tenencia de la tierra.

Excepcionalmente, para el área rural dispersa podrán admitirse temporalmente otros estándares con relación a los literales h) e i) en razón de la no existencia de los servicios necesarios.

#### **Artículo 5. Cumplimiento de Normas de Construcción.**

La vivienda digna deberá cumplir con lo dispuesto por las "Normas Mínimas de Dimensionamiento para Desarrollos Habitacionales", Norma Técnica Obligatoria Nicaragüense vigente, y las actualizaciones de la misma que se aprueben en el futuro; ello sin perjuicio de lo que dispongan la presente Ley y las Reglamentaciones Municipales correspondientes;

Asimismo, en los Desarrollos Habitacionales, se cumplirá con las medidas establecidas para vías, vados, andén, bordillo de andén, gradas, escaleras y demás prescripciones establecidas en las Normas Mínimas de Accesibilidad elaboradas por el Ministerio competente en la materia.

#### **Artículo 6. La Vivienda Digna como parte del Patrimonio Familiar.**

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

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

#### **Artículo 7. Familias beneficiarias.**

En el interés de cumplir con lo establecido en el artículo 2 de la presente Ley, las familias de ingresos muy bajos accederán a una vivienda subsidiada por completo; las familias de ingresos bajos accederán a programas que combinen crédito, ahorro previo más subsidio, u otro aporte en autogestión, y se establece que las familias con ingresos medios y altos no podrán acceder a los programas de vivienda de interés social dado que pueden acceder a créditos bancarios.

La forma de clasificar a los beneficiarios de esta Ley dependerá del nivel de ingresos del aportante principal, entendiéndose por salario mínimo el establecido conforme la Ley del Salario Mínimo vigente, las siguientes categorías:

- a) Ingresos muy bajos: Desde cero ingresos hasta el equivalente a un salario mínimo mensual; incluye además jubilados, personas con capacidades diferentes.
- b) Ingresos bajos: Más de uno, hasta dos salarios mínimos mensuales.
- c) Ingresos moderados: Más de dos, hasta cinco salarios mínimos mensuales.
- d) Ingresos medios: Más de cinco, hasta diez salarios mínimos mensuales.
- e) Ingresos altos: Más de diez salarios mínimos mensuales.

#### **Artículo 8. Planes quinquenales.**

Esta ley reconoce a la política de vivienda como una política de Estado, que debe persistir, con los ajustes que correspondan, más allá de la alternancia democrática de partidos y sectores en el gobierno. Para que ello sea posible, el Gobierno de la República elaborará planes de vivienda de largo plazo de los cuales se derivará planes quinquenales de vivienda de los cuales se deriven planes anuales, a los que se ajustarán todas las instituciones públicas que actúen en la materia, y realizará los máximos esfuerzos para que ellos cuenten con la mayor participación posible de todos los sectores sociales y empresariales involucrados, de manera que sean la expresión de vastos consensos.

Estos planes tendrán una expresión nacional y municipal; su duración debe considerar el ciclo temporal de organización, formulación, gestión de recursos y construcción, por ello el plazo de cinco años. El plan deberá ser aprobado por el Consejo Nacional de Vivienda que se crea por esta Ley como instancia consultora de la ejecución de la política de vivienda.

## **CAPITULO II ORGANIZACIÓN INSTITUCIONAL DEL SECTOR VIVIENDA**

**Artículo 9.** La política de vivienda del Estado será responsabilidad del INVUR, el que se encargará de los aspectos normativos y de la planificación en coordinación con: las Municipalidades la Cartera de tierras, así como de estimular el uso eficiente del suelo urbanizado; de la administración del Fondo Nacional de Vivienda, que se crea por el Capítulo III de esta Ley; de promover una institución financiera que se encargue de articular el mercado inmobiliario; de normar la organización de las "Ventanillas Únicas", y de la elaboración y ejecución de los planes quinquenales de vivienda. Todo ello con la más amplia participación de todas las instituciones públicas involucradas y de las organizaciones comunitarias y de la sociedad civil.

**Artículo 10.** Con la finalidad de conducir la política de vivienda del país y el desarrollo ordenado y planificado del territorio nicaragüense, se amplían las funciones otorgadas por su Ley Orgánica al Instituto de la Vivienda Urbana y Rural, INVUR (Ley N° 428). El mismo será responsable de:

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

**Artículo 11.** Con la finalidad de ejercer las funciones de organismo financiero y administrador de los recursos del Fondo Nacional de Vivienda de Nicaragua, que se crea por el Capítulo III de esta Ley, se amplían las funciones otorgadas al Fondo Social de Vivienda (FOSovi) por la Ley Orgánica del INVUR y su propia Ley de Funcionamiento, Normativa y Procedimientos (Ley N° 457). En tal sentido, le compete:

- a) Administrar los recursos del Fondo Nacional de Vivienda, por cuenta y orden del INVUR, cuyo patrimonio integra dicho Fondo. La referida administración comprende el otorgamiento de créditos con y sin garantía hipotecaria, así como de subsidios, con cargo a dicho Fondo; el cobro

- de amortizaciones e intereses por los créditos concedidos; el redescuento de créditos otorgados por instituciones privadas de intermediación financiera, y toda otra operación financiera que se requiera a esos efectos;
- b) Emitir títulos, bonos u obligaciones con el respaldo de las hipotecas correspondientes a los préstamos concedidos, por cuenta y orden del INVUR y con la correspondiente autorización de la Asamblea Nacional;
  - c) Asesorar al INVUR con relación a las solicitudes de redescuento de préstamos, formuladas por instituciones financieras privadas en las condiciones que establece el artículo 18 de esta Ley y en la selección de instituciones para realizar convenios con el mismo propósito;
  - d) Colaborar con el INVUR en la promoción y asistencia de entidades y grupos que fomenten el ahorro para la obtención de la vivienda en forma colectiva o individual.

**Artículo 12.** Con la finalidad de promover la participación de la inversión privada en proyectos de desarrollo habitacional, se constituye el Fideicomiso de Inversión para la Vivienda Digna (FIVID) a efectos de disponer de un mecanismo financiero ágil que apoye el financiamiento habitacional a grupos de población con ingresos bajos y moderados, captando recursos del ahorro privado.

**Artículo 13.** Para el cumplimiento de sus fines, el FIVID podrá:

- a. Recibir y administrar fondos de inversión;
- b. Conceder, con los fondos que administre o los que resulten del producido de los valores que emita, préstamos con garantía hipotecaria destinados a las familias sujetas de esta Ley, actuando dentro de la operatoria bancaria y en las condiciones que establezca el contrato de fideicomiso.
- c. Éstos deberán otorgarse únicamente con destino a vivienda y con tasas que cubran exclusivamente los costos de captación y operación; emitir títulos, bonos u obligaciones con el respaldo de las hipotecas correspondientes a los préstamos.

#### **Artículo 14. Del Consejo Nacional de Vivienda.**

Con la finalidad de asesorar al INVUR, créase el Consejo Nacional de la Vivienda, que será presidido por el Presidente del INVUR y estará integrado además por representantes de los organismos públicos que actúan en el campo de la vivienda y de las municipalidades, así como por delegados de las organizaciones comunitarias, de las cámaras empresariales de la construcción, de las asociaciones civiles vinculados al tema, y de las Facultades de Ingeniería y Arquitectura de las Universidades Públicas.

El Consejo tendrá iniciativa para opinar en cualquier asunto que tenga que ver con la política de vivienda, sin perjuicio de hacerlo sobre aquellos en que sea consultado específicamente por el INVUR.

En cualquier caso, su opinión será preceptiva en la formulación de los Planes Quinquenales de Vivienda, así como en sus ajustes anuales y en el envío a la Asamblea Nacional de cualquier proyecto de ley que tenga que ver con la vivienda.

### **CAPITULO III FONDO NACIONAL DE VIVIENDAS**

**Artículo 15.** El Fondo creado por esta Ley se destinará a la ejecución de la política de vivienda definida en los respectivos planes Quinquenales y anuales. Para ello el INVUR podrá, con recursos del mismo:

- a) Otorgar préstamos a personas naturales y jurídicas con el fin de producir, complementar, mejorar, mantener y eventualmente adquirir viviendas.
- b) Conceder subsidios con las mismas finalidades;
- c) Realizar inversiones para el cumplimiento de sus fines, en particular financiar la adquisición de tierras para construir nuevas viviendas, para el desarrollo de nuevos proyectos habitacionales, financiar obras de infraestructura en coordinación con las municipalidades y legalizar la tenencia en asentamientos existentes;
- d) Promover el acceso de servicios comunitarios básicos a la población urbana y rural;
- e) Financiar estudios, asistencia técnica y gastos de pre inversión a personas jurídicas;
- f) Redes contar las inversiones en vivienda de interés social que promuevan organismos sociales, privados y públicos, siempre que se encuadren dentro de las normas y lineamientos definidos por el INVUR, en particular en cuanto a garantías, montos, plazos, ajustes, tasas de interés y sujetos de los créditos.

Los préstamos para construir previstos en el literal a) podrán otorgarse, como se indica, tanto a los destinatarios finales de las viviendas como a organismos públicos, organizaciones sociales sin fines de lucro, cooperativas de viviendas o empresas privadas que construyan viviendas para venderlas u otorgarlas a los destinatarios, en cuyo caso dichas viviendas deberán ajustarse a las normas que fije el INVUR, en particular con relación a los precios de venta.

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

**Artículo 16.** Amplíense las funciones del Fondo Social de Vivienda, FOSOVÍ creado bajo la Ley 457 y se integrará con las siguientes partidas:

- a) La partida de los ingresos fiscales que la ley establezca con ese destino expreso, por vía de los presupuestos anuales;
- b) La proporción autorizada presupuestariamente del producto de la colocación de títulos y bonos públicos de largo plazo que emita el FOSOVÍ con la garantía hipotecaria de los préstamos concedidos con cargo al Fondo por el INVUR;
- c) El producto de la eventual titularización que se realice con autorización de la Asamblea Nacional, de los créditos de que el Fondo sea acreedor;
- d) Las contrapartidas de ahorro que se efectúen en las entidades financieras habilitadas por la Reglamentación con la finalidad de cumplir los requisitos necesarios para obtener préstamos del Fondo; en particular, podrá recibir a este efecto remesas de trabajadores nicaragüenses residentes en el exterior;
- e) El producto de las devoluciones por amortizaciones e intereses de los préstamos efectuados con recursos del Fondo, así como el de las multas y/o moras que se apliquen, de acuerdo a las reglamentaciones correspondientes, por el incumplimiento de dichos compromisos;
- f) Los reintegros de subsidios otorgados con recursos del Fondo, en los casos que corresponda;
- g) El producto de la venta de tierras que formen parte del patrimonio del INVUR;
- h) El porcentaje de las utilidades de las instituciones públicas que se destine por Ley al Fondo;
- i) Los préstamos internacionales que contraiga el gobierno de la República con destino a la construcción, complementación, mejoramiento y mantenimiento de viviendas;
- j) Los aportes y donaciones que reciba el Estado y que la ley autorice a utilizar con ese destino;
- k) El producto de las multas que se impongan por diferentes conceptos y que se establezca por ley destinar al Fondo;
- l) El producto de la prestación de servicios diversos que pueda realizar el INVUR, una vez cubiertos los costos de los mismos;
- m) Una proporción de los ingresos recibidos por condonación de deuda externa, adjudicación externa de explotación de recursos naturales y/o programas internacionales de alivio a la pobreza;
- n) Una porción del 2% del impuesto vigente dirigido para capacitación, la que se destinará exclusivamente a la formación de personal que trabaja en la construcción de viviendas y servicios conexos; Debería especificarse en función de qué ley se cobra este impuesto. A efectos de no desvirtuar los objetivos del mismo se impone que se use en vivienda, pero solamente para capacitación.
- o) Otros recursos que se establezcan en los Presupuestos Generales de la República o en los Planes Quinquenales de Vivienda.

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

**Artículo 17.** Sin perjuicio de la Ley de la materia, créanse los siguientes impuestos, cuyo producto también integrará el Fondo Nacional de Vivienda:

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

El producto de estos impuestos se destinará a los gobiernos municipales con la finalidad de

fortalecimiento institucional, elaboración de planes de desarrollo territorial, adquisición de tierras, realización de obras de infraestructura, contrapartidas municipales en convenios para la realización de programas habitacionales y toda otra función compatible con los destinos del Fondo Nacional de Vivienda.

La asignación a los Municipios será proporcional a su recaudación.

#### **CAPITULO IV DEL ACCESO AL SUELO**

##### **Artículo 18. Del Banco de Tierras.**

Créase el Banco Nacional de Tierras para Vivienda del Estado de Nicaragua que en esta Ley se identificará como "El Banco de Tierras" y que integrará el patrimonio del INVUR. Es responsabilidad del Estado actualizar anualmente el inventario de tierras Estatales, ejidales, comunales e indígenas.

El INVUR dispondrá del Banco de Tierras, otorgándose a las alcaldías la estructuración y administración dentro de su municipio para que, en coordinación conjunta se ejecuten los planes quinquenales de vivienda a nivel nacional y municipal. Serán parte del Banco de Tierras:

- a. Los terrenos que pertenezcan al INVUR;
- b. Los que el INVUR adquiera expresamente a ese efecto por compra, canje o declaración de utilidad pública; los terrenos propiedad del Estado o de los municipios que, no estando afectados a otros usos prioritarios, se disponga integrar mediante las compensaciones que se acuerden;
- c. Los terrenos propiedad del Estado o de los municipios que, habiendo sido cedido su uso a particulares personas físicas o jurídicas, se resuelva desafectar de esa cesión;
- d. Aquellos cuya propiedad prescriba el Estado de acuerdo a la legislación vigente;
- e. Los que se obtengan como resultado de ejecuciones judiciales o de otro tipo promovidas por el Estado o daciones en pago de deudas;
- f. Los que se adquieran mediante convenios con lotificadores, de acuerdo a lo que establece el Art. 24 de esta Ley;
- g. Los terrenos que sean donados o legados al Estado con esta finalidad.

**Artículo 19.** Los terrenos a emplearse en programas de construcción de vivienda deberán reunir las características siguientes:

- a) Que no se encuentren en zonas de riesgo poblacional o posean condiciones ambientales inadecuadas;
- b) Que correspondan a zonas residenciales de acuerdo a los planes de Desarrollo Territorial vigentes;
- c) Que respeten las reservas ambientales protegidas, terrenos de las comunidades indígenas, zonas costeras, áreas comunales y sitios arqueológicos.
- d) Que tengan posibilidades de acceso a servicios tales como el agua potable, energía eléctrica, evacuación de aguas residuales y residuos sólidos, posibilidad de drenaje de aguas lluvias y acceso en todo tiempo.

En zonas rurales podrá admitirse la no observancia de alguno de los estándares indicados en el literal d) siempre que existan perspectivas razonables de su cumplimiento futuro.

**Artículo 20.** Los terrenos integrantes del Banco de Tierras podrán otorgarse a los agentes productores de vivienda referidos en el Capítulo IX de esta Ley en calidad de:

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

Las adjudicaciones de cualquier tipo realizadas serán exclusivamente para la construcción de la vivienda única y permanente del destinatario final.

Todas las adjudicaciones se formalizarán mediante la firma de un convenio entre el INVUR y el

adjudicatario, el que será registrado, a los efectos correspondientes, en los Registros Públicos de la Propiedad del país.

El Reglamento de esta Ley establecerá las sanciones que corresponderá a quienes, mediante engaño, violentaran las condiciones de adjudicación.

**Artículo 21.** El INVUR apoyará los programas de regularización, física, social y legal de asentamientos informales, en las situaciones en que se satisfagan las condiciones establecidas en la Ley de Regulación, Ordenamiento y Titulación de Asentamientos Humanos Espontáneos (Ley 309).

**Artículo 22.** El INVUR y las municipalidades establecerán las medidas de facilitación y estímulo con el propósito de optimizar la inversión en la producción de suelo urbanizado, como la modificación de las normativas de edificación, la aplicación de exoneraciones tributarias y la imposición de gravámenes a la edificación inadecuada.

**Artículo 23.** A los efectos de facilitar la incorporación de tierras urbanizables se podrá realizar convenios con lotificadores o Empresas Privadas, bajo dos modalidades:

a) Financiamiento Estatal de las obras de urbanización necesarias para proceder a la subdivisión de terrenos propiedad de lotificadores privados, obteniendo el Banco de Tierras a cambio tierras urbanizadas;

b) Financiamiento Privado de las obras de urbanización necesarias para proceder a la subdivisión de terrenos propiedad del Banco de Tierras, cediendo ésta a cambio tierras urbanizadas;

Para realizar estos convenios el INVUR deberá llamar a Licitación Pública.

**Artículo 24.** El Banco de Tierras fiscalizará asimismo la comercialización de lotes por propietarios privados, verificando el cumplimiento de los requisitos legales establecidos. En caso de comprobar el no cumplimiento de los mismos, el INVUR podrá multar al propietario infractor en una cantidad que podrá llegar a igualar el valor del terreno.

**Artículo 25.** El Banco de Tierras llevará al día un inventario de las tierras que integren el patrimonio del INVUR, así como de las demás tierras pertenecientes al Estado, las municipalidades y las instituciones descentralizadas. A tales efectos, todos los organismos públicos estarán obligados a suministrarle la información correspondiente.

## **CAPÍTULO V VENTANILLA ÚNICA DE PRODUCCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA**

### **Artículo 26. Creación de las Ventanillas Únicas**

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

### **Artículo 27. Del Funcionamiento de las Ventanillas Únicas**

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

**Artículo 28.** La ventanilla única la conformarán: la oficina especializada de la Alcaldía Municipal, que será la responsable de la coordinación, delegados departamentales y/o municipales de los entes autónomos que regulan los servicios de agua, energía eléctrica, telecomunicaciones y transporte; delegado de Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, delegado del Ministerio de Salud, y delegado del INVUR.

- Artículo 29.** Los servicios que brindarán estas ventanillas únicas serán, entre otros:
- Brindar asesoría sobre trámites a realizar para construcción y producción de vivienda;
  - Divulgar las normativas a aplicar en proyectos de urbanización y vivienda;
  - Articular las disposiciones del marco jurídico que afecta al territorio (en particular: Ley de Ordenamiento Territorial, Ley de Desarrollo Urbano, Ley de Agua, Ley de Participación Ciudadana);
  - Constancia de uso de suelos,
  - Certificación de planos,
  - Constancia de urbanización y viabilidad,
  - Permisos de construcción de viviendas

## **CAPÍTULO VI COMPETENCIAS MUNICIPALES**

### **Artículo 30. Del Marco Legal Municipal**

Las competencias municipales referidas a la vivienda social señalada en la Ley 40 se precisan en función del marco jurídico que se crea con esta Ley, Ley de Participación Ciudadana, y los Anteproyectos de Ley de Ordenamiento Territorial y Ley de Urbanismo, entre otras.

- Artículo 31.** Dichas competencias se definen en función de las siguientes actividades:
- Planificar y promover el desarrollo humano sostenible en el ámbito urbano y rural.
  - Aprobar, regular, fiscalizar y coordinar la ejecución de los planes de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y asentamientos humanos del municipio, en concordancia con los planes y normas departamentales y nacionales.
  - Promover la participación del sector privado, de las asociaciones, fundaciones, organizaciones de base y otras entidades, en la prestación de servicios, ejecución de obras públicas, planes de desarrollo municipal y actividades de desarrollo habitacional.

**Artículo 32.** Es responsabilidad directa de la municipalidad:

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

## **CAPITULO VII DE LOS PRESTAMOS Y SUBSIDIOS A OTORGARSE POR EL FONDO Y DE LA ADJUDICACIÓN Y TENENCIA DE LAS VIVIENDAS**

### **Artículo 33. Condiciones de créditos para Viviendas Sociales**

Los préstamos otorgados con recursos del Fondo Nacional de Vivienda para construcción o adquisición de vivienda se concederán a quince (15) años de plazo; la tasa de interés será igual al valor de la inflación en el año precedente más dos puntos porcentuales.-

En programas de ampliación, mejoramiento y mantenimiento de viviendas, los préstamos podrán otorgarse a plazos menores, dependiendo de su monto, pero las tasas de interés serán las indicadas en el inciso anterior.

### **Artículo 34. Participación del Sector Privado**

Las instituciones financieras privadas que otorguen préstamos para vivienda podrán solicitar al

Fondo el redescuento de los mismos, siempre que los otorguen dentro de las condiciones que fije la reglamentación establecida al efecto por el INVUR.

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

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

**Artículo 35.** Los préstamos a otorgarse con recursos del Fondo no superarán el ochenta por ciento (80) del costo total de las obras a realizar en el caso de concederse a los destinatarios ni el sesenta (60) por ciento cuando se trate de préstamos concedidos a empresas privadas.

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

**Artículo 36.** El porcentaje restante necesario para completar el financiamiento de las obras deberá ser aportado por el interesado, persona física o jurídica, en dinero, especie o trabajo, debiendo estar totalmente integrado al momento de otorgarse el préstamo, salvo en el caso de aportes en trabajo, en el que la integración deberá estar completa al culminar la entrega del préstamo.

**Artículo 37.** En los programas correspondientes a viviendas, los montos a pagar por las cuotas de los préstamos que se otorguen con recursos del Fondo Nacional de Vivienda, no superarán los siguientes porcentajes de los ingresos nominales totales del núcleo familiar correspondiente:

- a) Para los sectores de ingresos muy bajos, aplica el subsidio en su totalidad;
- b) Para los sectores de ingresos bajos, el 12%;
- c) Para los sectores de ingresos moderados, el 17%;

**Artículo 38.** Las viviendas construidas con financiamiento del Fondo podrán ser adjudicadas a sus destinatarios:

- a) En propiedad individual, en sus distintas modalidades legales;
- b) En régimen de uso y goce, para el caso de cooperativas de vivienda;
- c) En arrendamiento común;
- d) En arrendamiento con opción a compra;
- e) En condominio;
- f) Bajo otras modalidades que la ley autorice y que sean aceptadas por el INVUR.

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

## **CAPITULO VIII DE LOS PROGRAMAS DE ACCION EN EL MEDIO URBANO Y RURAL**

**Artículo 39.** A los efectos del cumplimiento de sus fines, el INVUR llevará adelante, en concordancia con los planes municipales y a través de los organismos públicos, personas físicas o jurídicas, cooperativas de viviendas y organizaciones sociales de promoción sin fines de lucro, con quienes convenie y que actuarán bajo su supervisión, los siguientes programas de acción, tanto en el medio urbano como en el rural nucleado y disperso:

- a) Adquisición por compra, canje o declaración de utilidad pública; urbanización; subdivisión, y adjudicación de tierras con fines residenciales;
- b) Dotación de infraestructura de servicios físicos, tanto en terrenos sin edificar como edificados;
- c) Construcción de viviendas completas en conjuntos habitacionales;
- d) Construcción de viviendas completas aisladas;
- e) Construcción de viviendas de desarrollo progresivo;
- f) Construcción de viviendas para situaciones de emergencia;
- g) Lotes con servicios;
- h) Adquisición de viviendas;

- i) Reforma, mejoramiento y complementación de viviendas existentes;
- j) Mantenimiento de viviendas existentes;
- k) Construcción de viviendas para personas que trabajan en el exterior;
- l) Programas de regularización física, social y legal de asentamientos informales urbanos y rurales;
- m) Obras de protección y eventualmente realojamiento de población que habite en áreas vulnerables;
- n) Construcción y equipamiento de locales comunitarios y áreas de esparcimiento;
- o) Compra, producción y adjudicación de materiales (Banco de Materiales);
- p) Remuneración de asesoramiento técnico y programas de capacitación, y
- q) Todo otro programa que sea necesario implementar para la consecución de sus objetivos.

**Artículo 40.** A los efectos de la realización de los programas referidos en el artículo anterior, el INVUR podrá:

- a) Utilizar los recursos del Fondo Nacional de Vivienda de Nicaragua, en las condiciones y con las finalidades establecidas por el Capítulo III de esta Ley;
- b) Aportar tierras, urbanizaciones, servicios, y especies;
- c) Recibir aportes de las contrapartes en dinero, trabajo, especies y todo otro que sirva a los objetivos perseguidos, estableciendo canales y procedimientos simples que faciliten el ahorro de la población;
- d) Firmar convenios con organismos públicos, organizaciones de destinatarios, instituciones sociales sin fines de lucro, empresas y otras instituciones que actúen en el campo de la vivienda y los servicios habitacionales;
- e) Contratar empresas e instituciones para ejecutar total o parcialmente los programas;
- f) Contratar asistencia técnica;
- g) Brindar apoyo organizativo y social a los autoconstructores;
- h) Coordinar con otros organismos públicos;
- i) Descentralizar y delegar funciones en otros organismos públicos, en especial los gobiernos locales; organizaciones de destinatarios, e instituciones privadas sin fines de lucro;
- j) Llevar un registro actualizado de las familias beneficiarias de créditos y subsidios con recursos del Fondo, así como del otorgamiento de terrenos previsto en el Capítulo IV.

## **CAPITULO IX DE LOS AGENTES PRODUCTORES DE VIVIENDA Y SERVICIOS HABITACIONALES**

### **Artículo 41. De los Agentes Productores de Viviendas**

Serán agentes productores de vivienda y servicios habitacionales, los organismos calificados por el INVUR como Entidades Auxiliares; y podrán recibir en consecuencia, préstamos o subsidios, con recursos provenientes del Fondo:

- a) Los organismos públicos y gobiernos locales, para el financiamiento de sus programas habitacionales;
- b) Las Cooperativas de Vivienda y otras organizaciones sociales autogestionarias sin fines de lucro, integradas por personas y familias con necesidades habitacionales;
- c) Las jefas y jefes de familia con necesidades de vivienda a nivel individual u organizacional;
- d) Los sindicatos de trabajadores, para construir viviendas para sus afiliados;
- e) Las organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro que se dediquen a la promoción y el desarrollo, para ejecutar programas habitacionales con sectores de población de bajos y muy bajos ingresos;
- f) Las empresas privadas de construcción, para construir viviendas para vender;
- g) Las empresas privadas que construyan viviendas para alojamiento de su personal;
- h) Otras organizaciones del sector social de la economía que califiquen a esos efectos de acuerdo a la evaluación que realice el INVUR.

Los agentes productores mencionados en los literales a), b), d) y e) podrán asimismo administrar subsidios para ser trasladados a los destinatarios.

**Artículo 42.** Los agentes productores de vivienda y servicios habitacionales que reciban recursos del Fondo deberán ajustar su actuación a las disposiciones de esta Ley y a las normas y reglamentos que a tales efectos determine el INVUR. Se firmará en cada caso un convenio que establezca las obligaciones de las partes.

### **Artículo 43. De los Equipos Interdisciplinarios de Asistencia Técnica**

A los efectos de asesorar en los programas de provisión de vivienda y servicios habitacionales y especialmente en los ejecutados por autogestión y/o autoconstrucción créase la figura de Equipos Interdisciplinarios de Asistencia Técnica (EIAT), encargados de:

- a) Promoción social y educativa de grupos autogestionarios para la producción social de viviendas;
- b) Asesoría en aspectos de conformación jurídica, contable; organizativa y arquitectónica;
- c) Diseño conjunto de las viviendas y la urbanización;
- d) Formulación de proyecto conforme requisitos del Fondo Nacional de Vivienda;
- e) Asesoría en la obtención de terrenos y viabilidad de acceso a servicios básicos;
- f) Acompañamiento en la gestión de financiamiento;
- g) Capacitación y organización de los procesos de autoconstrucción y/o ayuda mutua.
- h) Asesoría para la elaboración de reglamentos de convivencia, control social y construcción de comunidad.

La reglamentación establecerá los mecanismos para inscribirse en el Registro de EIAT que llevará el INVUR y el costo máximo y forma de remuneración de los servicios, los que se brindarán al costo y cuyo financiamiento estará incluido en los proyectos que apruebe el Fondo.

Para poder actuar, los EIAT deberán poseer la correspondiente personalidad jurídica.

El Fondo podrá destinar recursos para otorgar créditos de pre inversión para los EIAT, a los efectos de solventar los gastos que deban realizar previamente a la percepción de la remuneración por sus servicios.

**Artículo 44.** El INVUR podrá asimismo fomentar y reglamentar otros sistemas y modalidades de asesoramiento, especialmente en lo referido a los aspectos sociales y constructivos.

**Artículo 45.** En todos los casos el INVUR realizará el control y supervisión de la actuación de los equipos asesores. La reglamentación establecerá las sanciones a aplicar en caso de desviaciones de conducta de los mismos.

## **CAPITULO X DE LA OPTIMIZACIÓN DE LOS RECURSOS Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

**Artículo 46.** Con la finalidad de reducir los costos de producción de la vivienda y los servicios habitacionales y de garantizar eficiencia y efectividad en la gestión pública vinculada a vivienda, se impulsará:

- a) La autogestión de los destinatarios definiéndose ésta como la capacidad de los habitantes de una comunidad de ser protagonistas de su desarrollo, asumiendo compromisos y adquiriendo capacitación tanto para propiciar la toma de decisiones como para administrar y mantener las condiciones del mejoramiento comunal.
- b) La cogestión como una práctica en que diferentes actores están comprometidos con el desarrollo local y la ejecución de proyectos y aportan conocimiento, experiencia, recursos humanos y materiales para el logro de objetivos comunes.
- c) La ayuda mutua y autoconstrucción, que permite conocer el ciclo completo de un proyecto de construcción colectiva y utilizar al máximo la mano de obra comunitaria.
- d) La elaboración participativa de los programas municipales de vivienda y en la elaboración de los proyectos arquitectónicos y urbanísticos, para adaptarlos mejor a las necesidades y aspiraciones de los destinatarios.
- e) La utilización de tierras que ya posean servicios o que, no teniéndolos requieran de inversiones reducidas para dotarlos de ellos y se usen en programas de nuevas construcciones.
- f) La innovación tecnológica y la realización de proyectos piloto para ensayar nuevos materiales y procedimientos.
- g) El uso de tecnologías tradicionales en la producción de viviendas así como de materiales disponibles en la localidad como bambú, madera, palma, entre otros.
- h) El respeto a la cultura y tradiciones locales.
- i) Promover la construcción de edificios multifamiliares que permite densificar las áreas pobladas, optimizar la infraestructura de servicios y limitar la ampliación de la frontera agrícola.
- j) El control de los costos de los insumos y las ganancias de las empresas, tanto las que se dediquen a la construcción como los fabricantes de materiales y otros insumos.
- k) La realización de controles de calidad a las empresas y talleres artesanales de producción de materiales de construcción.

**Artículo 47.** A los efectos de impulsar lo señalado en el Artículo 11 de esta Ley, el INVUR:

- a) Dará prioridad en la aprobación de financiamientos de los proyectos autogestionarios y a los que se lleven adelante por ayuda mutua y autoconstrucción. Los programas de mayor prioridad serán aquellos que aúnen la autogestión con el aporte de mano de obra de los destinatarios.
- b) Respalda los programas de capacitación de los destinatarios, para lo cual podrá realizar convenios con centros educativos y organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro especializadas en educación popular y ciencias sociales.
- c) Realizará convenios con las facultades de ingeniería y otros centros de estudio para desarrollar programas de capacitación y perfeccionamiento de profesionales especializados en la gestión y asesoramiento en programas de vivienda popular.  
Asimismo, se realizarán convenios con el fin de desarrollar tecnologías adecuadas, investigar el empleo de nuevos materiales o nuevas utilidades de materiales tradicionales, así como la actualización, adaptación y simplificación de las normativas arquitectónica y urbanística.
- d) Realizará convenios con las municipalidades a efectos del otorgamiento de planos tipo y cartillas de autoconstrucción a las familias interesadas en construir o mejorar su vivienda con su propio esfuerzo, así como para simplificar al máximo y dar prioridad al otorgamiento de permisos de construcción a estos sectores.
- e) Fiscalizará, además, los precios de comercialización de los materiales y otros insumos para la construcción, así como de las viviendas que se construyan con recursos del Fondo, además de la calidad de los mismos, para lo cual podrá establecer programas de certificación. La reglamentación determinará las sanciones a imponer en caso que se constaten abusos o que la calidad e los productos no se ajuste a las especificaciones ofrecidas.

## **CAPITULO XI DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA**

**Artículo 48.** El aporte de la población en ahorro, autogestión o autoconstrucción se expresará en forma organizada mediante las cooperativas, asociaciones mutuales, u otras expresiones, de tal manera que complemente el esfuerzo que El Estado y la Sociedad brindan a través de subsidios y créditos para hacer accesible la vivienda digna a los nicaragüenses.

### **Artículo 49. De las Cooperativas de Viviendas**

Las cooperativas de vivienda son aquellas sociedades que, regidas por los principios del cooperativismo, tienen por objeto principal proveer el alojamiento adecuado y estable a sus asociados, mediante la construcción de viviendas por esfuerzo propio, ayuda mutua, administración directa o contratos con terceros, y proporcionar servicios complementarios a la vivienda.

**Artículo 50.** El INVUR en conjunto con el Instituto Nicaragüense de Fomento Cooperativo, promoverá la reglamentación de las cooperativas de vivienda e impulsará a través de las organizaciones comunitarias y otras interesadas, la constitución de esta forma organizativa entre la población.

## **CAPITULO XII DE LA PROTECCIÓN AMBIENTAL Y EL DESARROLLO TERRITORIAL**

**Artículo 51.** Constituye un objetivo de la acción del Estado de Nicaragua en materia habitacional que los programas a llevar adelante no causen daños al ambiente, preservando los recursos naturales y en particular los bosques, la vida silvestre y los cursos de agua. Con esa finalidad, el INVUR:

- a) Fiscalizará que los programas de vivienda no afecten valores ambientales, lo que se procurará que sea tenido en cuenta por las municipalidades y otros organismos competentes en las ventanillas únicas;
- b) Fomentará el empleo, en la construcción, de materiales naturales y renovables;
- c) Definirá, en coordinación con las municipalidades, áreas protegidas, las que no podrán ser afectadas directa ni indirectamente por la construcción de viviendas;
- d) Podrá realizar convenios con las municipalidades, las facultades de ingeniería y arquitectura de las distintas universidades del país, y entidades no gubernamentales dedicadas a la protección del ambiente, para efectuar estudios de impacto ambiental cuando lo considere necesario, con relación a programas de construcción de viviendas. El Fondo no financiará los programas en que esos estudios no arrojen resultados favorables.

**Artículo 52.** Encomiéndose al INVUR que en el plazo de un año a partir de la aprobación de esta Ley elabore en coordinación con los demás organismos involucrados y remita a la Asamblea Nacional a través del Poder Ejecutivo, un Plan que articule las políticas y acciones que señalan la presente Ley y las vinculadas vigentes así como los anteproyectos "Ley general de ordenamiento territorial" y "Ley General de Urbanismo".

### **CAPITULO XIII DISPOSICIONES FINALES**

**Artículo 53.** Refórmese la Ley número 428 Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural, y Ley número 457 Ley Funcionamiento, normativa y procedimiento del Fondo Social de la Vivienda.

**Artículo 54.** Refórmese a la Ley No. 499, Ley General de Cooperativas, un capítulo sobre "Cooperativas de Vivienda".

**Artículo 55.** El Poder Ejecutivo dispondrá de un plazo de noventa (90) días para la reglamentación de la presente Ley.

La presente Ley entrará en vigencia a partir de su publicación en cualquier medio de comunicación escrito sin perjuicio de su posterior publicación en la Gaceta Diario Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones de la Asamblea Nacional a los \_\_\_\_\_ del mes \_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_\_.

ING. RENÉ NÚÑEZ TÉLLEZ DR. WILFREDO NAVARRO M. Presidente Primer Secretario

---

**Asamblea Nacional de la República de Nicaragua.**  
Avenida Bolívar, Apto. Postal 4659, Frente al Ministerio de Hacienda y Crédito Público.  
Managua, Nicaragua 2007.