

Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Viviendas y Acceso a la Vivienda de Interés Social



*"Sólo organizados lograremos mayor y mejor calidad de vida,
una vivienda digna y un hábitat sostenible..."*

ÍNDICE

I. Presentación	3
II. La incidencia ciudadana en la formación de la Ley de Vivienda	5
A. La ley de vivienda: una conquista popular	5
B. Principales Hitos	6
C. La Ley es Aprobada	11
III. Propósito de la versión popular de la Ley 677	12
A. ¿Cuál es el propósito de la Versión Popular?	12
B. ¿Qué beneficios tendrá el lector?	12
IV ¿Qué pretende la Ley?	13
A. ¿Cuáles son los objetivos de la Ley de Vivienda?	13
B. ¿Cuál es el principal instrumento para garantizar estos objetivos?	13
C. Y según la Ley ¿qué es vivienda de interés social?	14
D. Definiciones que necesitamos conocer	15
V. Actores de la Ley	18
A. ¿Qué instituciones están a cargo de la Aplicación de la Ley?	18
B. ¿Cuáles son las competencias que la Ley establece a los Gobiernos Regionales y Municipales?	20
C. ¿Quiénes son los agentes productores de viviendas?	21
D. ¿Cómo participa el Sector Privado Financiero?	23
E. ¿Cómo funcionan los créditos para vivienda de interés social?	24
F. ¿Quiénes son los usuarios de la Ley?	25
G. ¿Cuáles son las restricciones de los usuarios de la Ley?	25
H. ¿Cómo participan los ciudadanos para optimizar los recursos?	26
I. ¿Qué Artículos contempla la Ley, para las Cooperativas?	27
VI. ¿Cuáles son los instrumentos de la Ley?	28
A. ¿Qué es el Banco de Tierras?	28
B. ¿Qué pasa con el suelo para la vivienda urbana y rural de interés social?	29
C. ¿En qué consiste la ventanilla única?	30
D. ¿Cómo funciona el Régimen Especial de Descuento Automático en Planilla?	31
E. ¿Qué es el pago de la indemnización por antigüedad?	32
F. ¿Cómo funcionará el Financiamiento de viviendas para trabajadores temporales o permanentes en el área rural?	33
G. ¿Cuáles son los Subsidios?	34
VII. Otros temas de interés	36
A. ¿Qué disposiciones administrativas contempla la ley?	36
B. ¿Qué normas fueron establecidas y cuál es el costo de los servicios técnicos y administrativos?	37
Guía de Lectura	38
Siglas y abreviaturas	38
Glosario	39
Situación habitacional de Nicaragua	40

I. PRESENTACIÓN

Inspirados en el derecho de la familia de contar con una vivienda adecuada, un grupo de organizaciones de la sociedad civil elaboraron en el año 2004, un anteproyecto de Ley de Vivienda Digna, el cual fue **enriquecido** por diferentes sectores populares y **asumido** por legisladores de la Asamblea Nacional de las diferentes bancadas parlamentarias, y por el Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional.

El Presidente de la República, Daniel Ortega Saavedra, se personó ante la Comisión de Infraestructura y Servicios Públicos de la Asamblea Nacional, el 7 de octubre de 2008, para respaldar este Proyecto de Ley.

Diputados de la Asamblea Nacional participaron del proceso de formulación del Anteproyecto entre los años 2004 al 2007, y las autoridades de INVUR en pleno consensuaron el Proyecto de Ley en discusiones sostenidas durante el primer semestre del año 2008 con la Red de Vivienda y el Movimiento Comunal Nicaragüense.

Entre los actores que participaron destacan líderes y lideresas comunitarias, jefas de hogar, organizaciones sociales agrupadas en la Red de Vivienda, en particular CEPRODEL, el Movimiento Comunal Nicaragüense, alcaldes, diputados, autoridades universitarias, cooperativistas, periodistas, estudiantes, profesionales vinculados al tema del hábitat, quienes contaron con el valioso respaldo de organizaciones de cooperación como el Centro Cooperativo Sueco, SCC y OXFAM-Gran Bretaña.



Constitución Política

de la República de Nicaragua

Arto. 4. *El Estado promoverá y garantizará los avances de carácter social y político para asegurar el bien común, asumiendo la tarea de promover el desarrollo humano de todos y cada uno de los nicaragüenses, protegiéndolos contra toda forma de explotación, discriminación y exclusión.*

Arto. 27. *Todas las personas son iguales ante la ley y tienen derecho a igual protección. No habrá discriminación por motivos de nacimiento, nacionalidad, credo político, raza, sexo, idioma, religión, opinión, origen, posición económica o condición social.*

Arto. 64. *Los nicaragüenses tienen derecho a una vivienda digna, cómoda y segura que garantice la privacidad familiar. El Estado promoverá la realización de este derecho."*

Como parte de los derechos universales, la vivienda digna está presente en numerosos Acuerdos, Convenciones y Tratados Internacionales que han sido suscritos y ratificados por el Estado de Nicaragua.

La articulación de estos protagonistas, llevó a que esta aspiración se transformara en la Ley 677 ("Ley de Vivienda"), aprobada el 11 de marzo de 2009 y publicada en La Gaceta, Diario Oficial, números 80 y 81 del 4 y 5 de mayo de 2009, que norma alrededor del derecho a la vivienda digna que tienen todas las familias nicaragüenses y, de manera especial, aquellas que viven en condiciones de hacinamiento, precariedad, en zonas de alto riesgo, o que carecen totalmente de vivienda, tal es el caso de jóvenes parejas que "viven posando, arrimados" o en casas de parientes.

El propósito de este documento es informar, capacitar, debatir y apropiarnos de la Ley de Vivienda, la cual debe de convertirse en una "bandera de movilización popular", en las comarcas, barrios, municipios y en el ámbito nacional, en definitiva un instrumento de trabajo para hacer realidad la consigna "viviendas dignas y comunidades prósperas".

**Centro de Promoción del Desarrollo
Local y Superación de la Pobreza
(CEPRODEL)**



II. LA INCIDENCIA CIUDADANA EN LA FORMACION DE LA LEY DE VIVIENDA

A. LA LEY DE VIVIENDA: UNA CONQUISTA POPULAR

En 2002, CEPRODEL hizo un diagnóstico sobre la situación del hábitat y constató el déficit habitacional existente en el país, así como el enfoque predominante... la vivienda es una mercancía, no un derecho.

Ese mismo año, con el respaldo del Centro Cooperativo Sueco (SCC), se realizó en Managua un Encuentro sobre Vivienda Popular con delegados de 15 países Latinoamericanos concluyendo que era necesario fijarse cuatro ejes de trabajo: **acceso al suelo, financiamiento estatal, marcos jurídicos y participación popular**, para modificar la problemática habitacional de la región.

La Red de Vivienda asumió el reto de impulsar una propuesta de Ley de Vivienda Digna, acuerdo que se dio a conocer en rueda de prensa el 26 de septiembre de 2004.

A partir de ese momento fue elaborado el primer anteproyecto de Ley de Vivienda y un Plan de Incidencia, un mapa de actores y estrategias de:

- Organización
- Educación, sensibilización, comunicación y difusión
- Cabildeo
- Movilización
- Impulso a cooperativas de vivienda.

Incidencia, el arte de movilizar ideas...

En los últimos quince años el tema de la incidencia ha cobrado gran relevancia en América Latina ya que se asume la importancia de actuar articuladamente, de sumar fuerzas, de generar sinergias en los diferentes entornos locales, nacionales y regionales, para hacer frente a las instancias nacionales o internacionales que toman las decisiones relacionadas con las políticas públicas y con los temas de desarrollo.

“La incidencia es el conjunto de actividades encaminadas a sensibilizar y comprometer a los responsables de políticas públicas y al público en general respecto a un problema o situación determinada con miras a producir cambios en las políticas y a mejorar las condiciones organizacionales de los grupos o personas proponentes y sus comunidades”.

ACI, 2004:5.

B. PRINCIPALES HITOS

■ Foros Nacionales

En saludo al Día Mundial del Hábitat, fueron celebrados con la presencia de actores sociales, gubernamentales, comunitarios y académicos sucesivamente desde el año 2002 hasta 2008.

Se realizaron para promover el enfoque de la vivienda como un derecho humano:

2002: Encuentro de “Los Sin Techo” en León.

2004: Entrega del primer borrador del anteproyecto de Ley de Vivienda Digna, a la diputada Emilia Torres Aguilar.

2005: En Mateare, inicio de la construcción de local de la Cooperativa “Cuevas del Cacique”, R.L.

2006: Foro con los candidatos a la presidencia de la República, en las Elecciones Nacionales.

2007: Solicitud de Trámite Legislativo del Anteproyecto de Ley, entregado en Foro Nacional de Vivienda.

2008: Gran Encuentro de Cooperativas de Vivienda en Juigalpa, Chontales.



■ Alianzas con Movimientos Sociales y Actores Claves de la Sociedad

Se establecieron alianzas con:

- El Movimiento Comunal Nicaragüense (MCN).
- Las cooperativas de vivienda, que posteriormente conformaron su Central.
- Organizaciones de la Red de Vivienda: ARCO IRIS, ADECA, CEPRODEL, COLMENA, COVISAMA, FUNDESONIC, FUSADES, POPOL NA, MASINFA, Hábitat para la Humanidad Nicaragua, HPHN y HABITAR.
- Universidades, tales como UNI, UNAN-León, UCA.
- El Consejo Nacional de Hermanamiento Holanda y la Asociación de Municipios hermanados con Holanda.
- Medios de comunicación como El Nuevo Diario y periodistas.
- Diputados de la Asamblea Nacional.

- Autoridades de Gobierno.
- Alcaldías Municipales, y
- Comisión coordinadora de la Coordinadora Civil, y
- Organizaciones aglutinadas en la Coordinadora Social de Nicaragua.

■ Foro con Candidatos Presidenciales a las Elecciones Nacionales de 2006

En octubre 2006, la Red de Vivienda –en conjunto con la Universidad Nacional de Ingeniería y El Nuevo Diario– presentaron el anteproyecto de Ley. La finalidad de este evento fue conocer la visión y compromisos de cada candidato con relación a la propuesta de Ley. Nos acompañó el Presidente de la Coalición Internacional del Hábitat, Arq. Enrique Ortiz, quien por la tarde, también impartió una lección universitaria ante docentes y estudiantes de diferentes universidades.

■ Encuentro con Alcaldes en junio de 2007

En junio de 2007 realizamos –conjuntamente con el Consejo Nacional de Hermanamientos Holanda Nicaragua y la Asociación de Ciudades Hermanadas con Holanda– un Taller con Alcaldes, Vicealcaldes y Técnicos Municipales en el que suscribieron una Declaración que –entre otras cosas– decía:

“Nosotros, Alcaldes y Vicealcaldes, organizados en la Asociación de Municipios Hermanados con Holanda, conscientes de que la carencia de vivienda adecuada es un problema que afecta a 3 de cada 4 familias nicaragüenses (...) DECLARAMOS (...) Nuestra adhesión al espíritu de la propuesta de Ley de Vivienda...”

■ Estudio de Factibilidad Económica del Anteproyecto de Ley

El Economista Néstor Avendaño realizó estudio de factibilidad el que concluyó que, entre el 2008 y el 2024– podrían destinarse anualmente 30 millones de dólares para vivienda social e identificó en forma precisa sus fuentes. Con esta información se realizó cabildeo ante autoridades económicas del gobierno y se presentó en una veintena de foros de promoción de la ley.

■ Consulta Popular del Anteproyecto de Ley en la búsqueda del Consenso

La alianza con el MCN, posibilitó realizar –entre agosto y octubre del 2007– 20 Foros de Consulta a nivel distrital y municipal en el que participaron más de 1,280 personas.

■ Promoción del tema de Vivienda, en la agenda de las Organizaciones Sociales

Animando el fortalecimiento de las entidades civiles que actúan en el Sector Vivienda, como Movimiento Comunal, Frente Nacional de los Trabajadores, Coordinadora Social, Coordinadora Civil, Asociación de Mujeres Luisa Amanda Espinoza, entre otras.

■ Trámite Legislativo para la Aprobación de La Ley

Con los aportes recibidos se reformuló el anteproyecto de Ley y el 24 de octubre de 2007, en la sede del Consejo de Planificación Económica Social, CONPES y en presencia de más de 250 ciudadanos/as, se solicitó al Diputado Gustavo Porras Cortés tramitara la iniciativa de Ley de Vivienda Digna de conformidad al proceso de formación de la Ley establecido en la Constitución Política de la República.

El 26 de octubre del mismo año, el Diputado Porras la presentó como Iniciativa de Ley, ante la Primer Secretaría del Parlamento.

El proyecto fue enviado a la Comisión de Infraestructura y Servicios Públicos de la Asamblea Nacional para su correspondiente dictamen.



■ Concertación del Anteproyecto de Ley con el Instituto de Vivienda Urbano y Rural

Entre enero y mayo de 2008 –en ocho sesiones de trabajo– se discutió con las autoridades del INVUR la Iniciativa de *Ley de Vivienda Digna* propuesta por las organizaciones de sociedad civil y el Anteproyecto de Ley Sistema Nacional de Vivienda, preparado por INVUR. El resultado fue un documento de consenso que fue presentado en el mes de junio ante la Comisión de Infraestructura y Servicios Públicos de la Asamblea Nacional. La búsqueda de consenso continuó aún con la Iniciativa de Ley en la Asamblea Nacional, que concluyó con la Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Viviendas y Acceso a la Vivienda de Interés Social.

■ Movilización social consciente

El 12 de junio del 2008 se dio una gran marcha popular para entregar al Parlamento más de 43,000 FIRMAS EN RESPALDO a la Iniciativa de Ley recogidas por el Movimiento Comunal Nicaragüense, en el territorio nacional, las cuales fueron recibidas por cinco diputados.



■ Presencia aproximada de 3,000 ciudadanos/as

Más de 250 asambleas ciudadanas, foros regionales, departamentales, municipales y en comunidades de Managua, León, Chinandega, Matagalpa, Ocotal, Masaya, La Concepción, Jinotepe, Diriamba, San Marcos, Ciudad Sandino, Jinotega, Estelí, Juigalpa y Granada, permitieron que quienes participaron en la marcha fuesen informados y conscientes de la defensa de un derecho consignado en la Constitución Política (Arto.64).

■ Plan de divulgación y alianzas con periodistas

Esta fue la piedra angular del plan de incidencia para colocar en la Agenda Nacional el tema de la Vivienda Popular:

- Cobertura de Prensa a Foros y Eventos.
- Fueron publicados Reportajes. Ejemplo: “Ley de Vivienda Digna toma impulso definitivo” del periodista Ernesto Aburto, El Nuevo Diario. “Diputados gestionan reunión de Red de Vivienda con tres comisiones del Parlamento”. “Dirigentes de la federación de ONG que promueven y ejecutan proyectos de viviendas populares dignas en comunidades auto sostenibles (Red de Vivienda), presentan el proyecto de Ley de Vivienda Digna”.
- Encuentros con periodistas: Desayuno con periodistas nacionales, Almuerzo-trabajo con radios locales (municipales), Conferencias de Prensa.
- Transmisión de nuestras comparecencias ante la Asamblea Nacional por Radio y Televisión.
- Uso eficiente de páginas Web.
- Publicación de un Afiche.

Ejemplos de Publicaciones



■ La Comisión de Infraestructura y Servicios Públicos preparó su dictamen al proyecto de Ley

El 19 de junio de 2008, inició la consulta del proyecto de Ley de Vivienda Digna con la audiencia a la Red de Vivienda y al Movimiento Comunal. Este día se entregó el anteproyecto de ley consensuado con INVUR.

También fueron consultados la Cámara de Urbanizadores, CADUR, el Consejo Superior de la Empresa Privada, COSEP, y Superintendencia de Bancos. Fue constituida comisión ad hoc para preparar el dictamen de Ley.

El asesor de la Presidencia de la República se pronunció a favor y anunció la construcción de 40,000 casas en 40 meses de gobierno.

El 30 de septiembre del 2008 la Comisión de Infraestructura recibió a los promotores de la ley antes de presentar su pre dictamen favorable a la Iniciativa. Fue una reunión informativa pero el grupo promotor aprovechó para insistir en la necesidad de disponer de fondos para vivienda social e incorporar políticas que beneficien a grupos en pobreza y extrema pobreza. Estos puntos de vista se sostuvo hasta la aprobación de la Ley, en forma de mociones de consenso que fueron llevadas al Plenario de la Asamblea Nacional.

■ Comparecencia del Presidente de la República ante la Asamblea Nacional

El 7 de octubre de 2008, el Presidente de la República, Daniel Ortega Saavedra, dio su respaldo al Proyecto de Ley de Vivienda Digna. Fue un evento histórico que el primer ciudadano de la Nación compareciera ante una Comisión de la Asamblea Nacional en Nicaragua.



C. LA LEY ES APROBADA

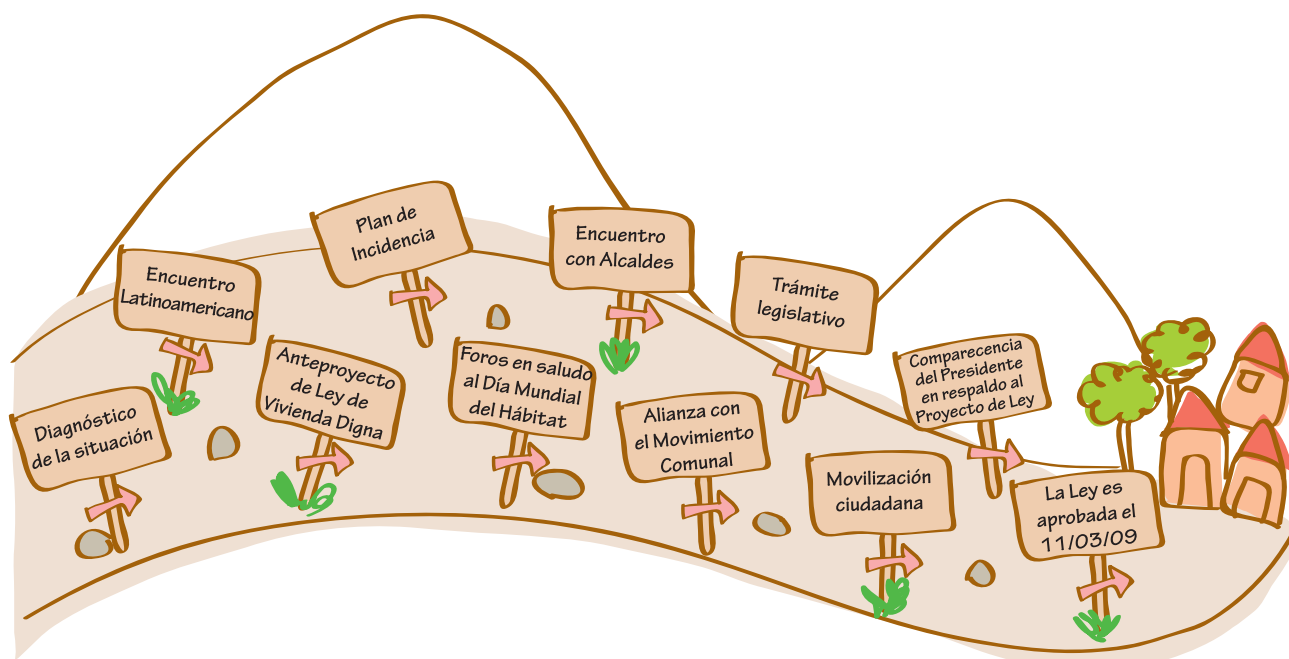
El Proyecto de Ley de vivienda fue puesto en agenda parlamentaria el 26 de febrero de 2009. CEPRODEL, el MOVIMIENTO COMUNAL y la RED DE VIVIENDA recibieron el Dictamen favorable de parte de la Comisión de Infraestructura y Servicios Públicos en los primeros días de febrero y consideraron necesario publicar pronunciamiento en el cual reconocieron y respaldaron aspectos de la Ley en los cuales se tuvo coincidencia y demandaron:

- Profundizar la atención a los sectores de bajos ingresos.
- Regular la tasa de interés.
- Establecer el Consejo Nacional de Vivienda.
- Asignar presupuesto al Sector.

Para dar continuidad al trámite, se elaboró 6 propuestas de mociones las cuales fueron presentadas y recibidas por diputados de la bancada del FSLN en pleno, diputados de ALN e independientes. En el Plenario las mociones fueron acogidas parcialmente. La Ley fue aprobada el 11 de marzo, luego de cuatro sesiones de debate Parlamentario.

La Ley institucionalizó el enfoque de la vivienda como un derecho humano y una responsabilidad estatal proveerla, reafirmando así el precepto constitucional. Esta Ley fue gestionada con amplia participación ciudadana y consenso de los actores del Sector Vivienda.

La ley de vivienda, fue una victoria de los centenares de líderes y brigadistas que levantaron firmas de respaldo entre más de 43,000 ciudadanos y ciudadanas, de decenas de notarios, que de manera voluntaria las autentificaron, así como una conquista de los más de 5,000 hombres y mujeres, adultos, jóvenes y adolescentes, maestros, estudiantes, docentes, autoridades universitarias, alcaldes, diputados, cooperativistas, periodistas, trabajadores, dirigentes del Movimiento Comunal, que dieron sus aportes, se movilizaron, promovieron e impulsaron el proceso de formación de la Ley.



III. PROPÓSITO: VERSIÓN POPULAR DE LA LEY 677

A. ¿CUÁL ES EL PROPÓSITO DE LA VERSIÓN POPULAR?

Fortalecer las capacidades de los líderes populares para que esta Ley, que nació del pueblo, sea reivindicada en las comarcas, barrios y municipios a través de las organizaciones cooperativas, gremiales, sindicales, comunales, para hacer realidad el artículo 64 de la Constitución Política de la República de Nicaragua.

B. ¿QUÉ BENEFICIOS TENDRÁ EL LECTOR?

- Informarse sobre la filosofía, espíritu y motivación que inspiraron la Ley.



- Conocer los aspectos técnicos relativos a los diferentes capítulos y artículos relevantes de la Ley.

- Contar con elementos para elaborar agendas que permitan hacer realidad los programas y proyectos.



- Facilitar información para establecer alianzas, que permitan que los mayores beneficios vayan a las asociaciones de pobladores.

IV. ¿QUÉ PRETENDE LA LEY?

A. ¿CUÁLES SON LOS OBJETIVOS DE LA LEY DE VIVIENDA?

- Fomentar y promover la construcción de viviendas, con énfasis en las viviendas de interés social.
- Establecer las condiciones financieras, crediticias, materiales y técnicas que posibiliten el cumplimiento efectivo del derecho a la vivienda.
- Dar prioridad a las familias en estado de vulnerabilidad socio-económica. (Arto 1).

B. ¿CUÁL ES EL PRINCIPAL INSTRUMENTO PARA GARANTIZAR ESTOS OBJETIVOS?

La Política Nacional de Vivienda, que como Política de Estado, independientemente de la alternancia democrática de los partidos políticos, se rige por las siguientes reglas generales (Arto. 4):



C. Y SEGÚN LA LEY ¿QUÉ ES VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL?

Habitat Internacional Coalition (HIC), estableció 14 elementos constitutivos del derecho humano a la vivienda:

- *seguridad de tenencia;*
- *bienes y servicios;*
- *accesibilidad económica,*
- *habitabilidad,*
- *accesibilidad física,*
- *ubicación,*
- *tradiciones culturales,*
- *libertad frente a posibles desalojos,*
- *información,*
- *capacitación,*
- *participación y libertad de expresión,*
- *realojamiento,*
- *ambiente saludable,*
- *seguridad y privacidad.*

Entre los beneficios de una vivienda digna podemos enumerar:

- *Eleva la autoestima de la familia.*
- *Reduce las enfermedades.*
- *Mejoran los rendimientos académicos.*
- *Reduce la violencia intrafamiliar.*
- *Incrementa el interés de participar en el desarrollo de la comunidad.*
- *Deseos de mejorar el ambiente de la casa*
- *Fomenta la integración familiar.*
- *Mayor motivación para superarse familiar, personal y espiritualmente.*

Es aquella construcción habitacional que:

- Cuenta con un mínimo de espacio habitable de 36 metros cuadrados y un máximo de hasta 60 metros cuadrados con servicios básicos incluidos.
- Va dirigida a núcleos familiares cuyos ingresos sean de hasta siete salarios mínimos.
- Su costo de construcción no exceda de veinte mil dólares.
- Es patrimonio familiar y por tanto inembargable.
- Su propiedad no se puede traspasar hasta por el plazo de 25 años o su cancelación total (Arto 28).

La vivienda no se puede perder por deudas con terceros, a menos que sea garantía hipotecaria para su construcción o para su mejoramiento (Arto 7)

Ningún acreedor integrado al Sistema Financiero Nacional u otra institución financiera no bancaria puede cobrar penalidad alguna por el pago anticipado de una deuda de crédito hipotecario de las viviendas de interés social (Arto 8)



D. DEFINICIONES QUE NECESITAMOS CONOCER...



Complementariedad

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

Equidad e inclusión social

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



Igualdad

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

Solidaridad

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





Protección jurídica y legalidad:

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

Autoconstrucción de vivienda:

Es el proceso de construcción o edificación de viviendas realizadas directamente por sus usuarios, en forma individual, familiar o colectiva.



Estímulos

El conjunto de previsiones de carácter jurídico, administrativo, fiscal o financiero que establezca el Estado para promover y facilitar la participación de los sectores sociales y privados, en ejecución de acciones, procesos o programas habitacionales.

Familia

En base a lo dispuesto en la Constitución Política de la República y para los efectos de la Ley, se deberá entender por familia, el conjunto de personas conformado de la siguiente forma: a) Por los cónyuges, la unión de hecho estable y los hijos de ambos, menores de edad o mayores incapacitados; b) La constituida por la madre o el padre y sus hijos menores o mayores de edad incapacitados que vivan con ella o él; y/o c) El grupo de personas que conviven bajo un mismo techo, unidas por vínculos de parentesco hasta cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad.





Mejoramiento de vivienda

Son el conjunto de acciones orientadas a consolidar o renovar las viviendas deterioradas física o funcionalmente, mediante actividades de ampliación, reparación, reforzamiento estructural o rehabilitación que propicien una vivienda digna, salvable y decorosa;

Producción social de vivienda

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



Suelo

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

V. ACTORES DE LA LEY

Funciones del INVUR (Arto. 10):

- Formular y proponer estrategias y políticas,
- Adoptar medidas de estímulo dirigidos a los privados.
- Facilitar la coordinación interinstitucional.
- Coordinarse con gobiernos locales.
- Ejecutar el otorgamiento de tierras para viviendas de interés social.
- Elaborar, aplicar y actualizar normas técnicas y administrativas.
- Impulsar el desarrollo del mercado secundario de títulos hipotecarios.
- Evaluar los diseños arquitectónicos y urbanísticos, materiales.
- Promover planes participativos y organizativos de grupos autogestionarios.
- Administrar el Banco de Tierras.
- Promover la creación del Fondo de Hipotecas Aseguradas.

Son funciones del FOSovi (Arto 11):

- Administrar los programas de crédito para viviendas de interés social.
- Compensar las inversiones en vivienda de interés social.
- Promover el ahorro para la vivienda.
- Tutelar el cumplimiento de las garantías.

Funciones del Consejo Nacional de la Vivienda (Arto 18):

- Proponer la elaboración y desarrollo de Programas de Vivienda.
- Realizar estudios sobre mercados de viviendas, suelo urbano y financiamiento habitacional.
- Evaluar los resultados de las Comisiones Técnicas que integre.
- Proponer a las autoridades Municipales y Regionales la adopción de medidas que permitan fomentar el desarrollo de programas habitacionales en sus localidades.

A. ¿QUÉ INSTITUCIONES ESTÁN A CARGO DE LA APLICACIÓN DE LA LEY?

1. El Instituto de Vivienda Urbana y Rural (INVUR)

Es la "Autoridad de Aplicación", es decir INVUR es quien estará a cargo de la aplicación de la Ley y regulará lo relativo a vivienda y uso del suelo utilizado para la construcción de viviendas, tanto en lo rural como lo urbano con jurisdicción nacional sin perjuicio de las competencias de los gobiernos locales (Arto. 9)



2. El Fondo Social de la Vivienda (FOSOVI)

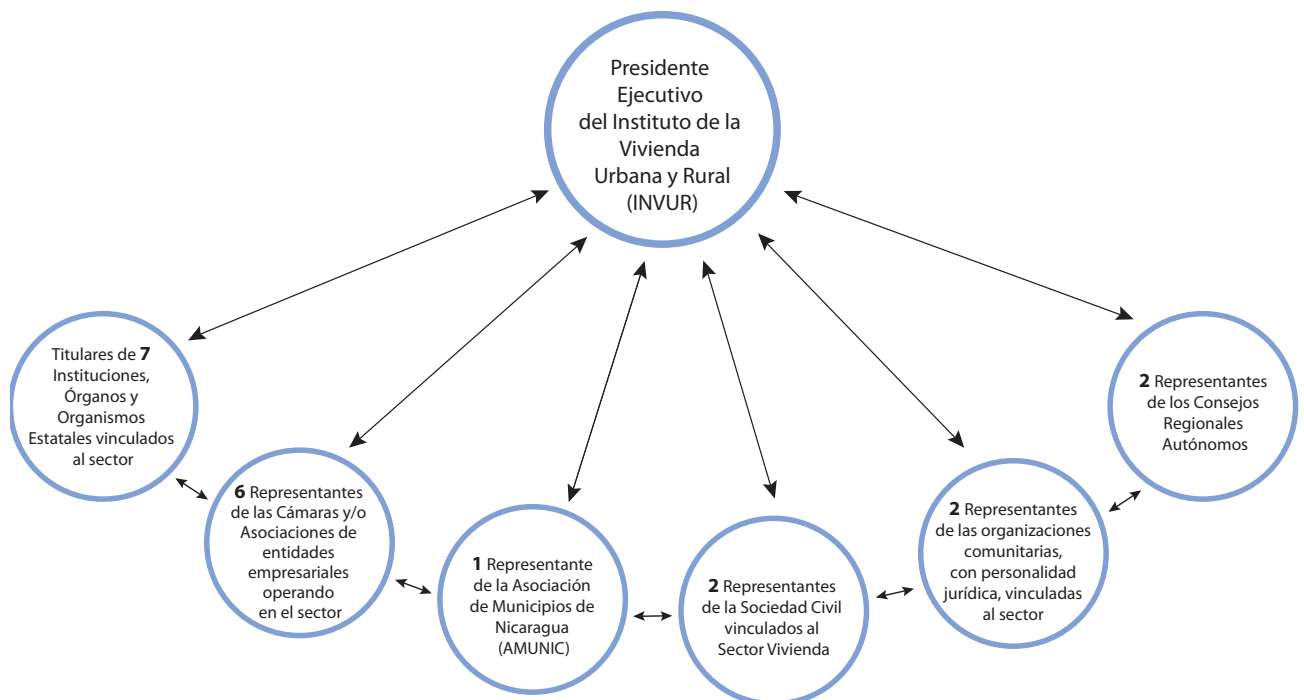
Es el organismo responsable de administrar los subsidios y fondos no convencionales de crédito para viviendas de interés social (Arto. 11).

Para recibir recursos del FOSOVI, las personas naturales o jurídicas deberán presentar garantías para respaldar los fondos recibidos (Arto. 12).

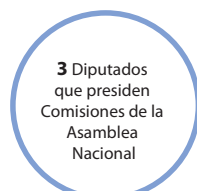
3. Consejo Nacional de la Vivienda de Nicaragua

Órgano asesor y consultivo del INVUR, en el diseño, formulación y evaluación de programas en materia de vivienda. Permitirá lograr amplios acuerdos sociales, profesionales, técnicos y de cooperación requeridos para la implementación del Plan Nacional de la Vivienda.

Integración del Consejo Nacional de la Vivienda



También participarán en calidad de invitados



B. ¿CUÁLES SON LAS COMPETENCIAS QUE LA LEY ESTABLECE A LOS GOBIERNOS REGIONALES Y MUNICIPALES?

En materia de vivienda son deberes y responsabilidades de los Gobiernos Regionales y Municipales los siguientes:

- *Elaborar de forma participativa la Política y el Plan de Vivienda Regional y Municipal;*
- *Destinar recursos para la creación del Fondo Regional y/o Municipal de Vivienda;*
- *Fomentar y participar en la generación de condiciones técnicas y financieras de forma sostenida para el desarrollo de proyectos habitacionales, conforme a los programas multi anuales a nivel nacional, departamental, regional y municipal;*
- *Cumplir y hacer cumplir la normativa establecida en la Ley número 309, Ley de Regulación, Ordenamiento y Titulación de Asentamientos Humanos Espontáneos;*
- *Administrar los bienes inmuebles rústicos incorporados al Banco de Tierras correspondientes a su territorio, sea regional o municipal, de conformidad con las disposiciones técnicas emitidas por el INVUR.*
- *Coordinar con la Oficina de Ordenamiento Territorial y la Oficina de Titulación Urbana para realizar los finiquitos correspondientes a los procesos de legalización pendiente al amparo de la Ley número 278, Ley sobre Propiedad Reformada Urbana y Agraria.*

Las competencias en materia de vivienda, tanto regional como municipal, se definen en función de las actividades siguientes:

1. Planificar y promover el desarrollo humano sostenible en el ámbito urbano y rural; y
2. Aprobar, regular, fiscalizar y coordinar la ejecución de los planes de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y asentamientos humanos de la región o del municipio, en concordancia con los planes y normas nacionales;

Los Gobiernos de las Regiones Autónomas de la Costa Caribe Nicaragüense y los Gobiernos Municipales, así como otras dependencias del Gobierno Central, se regirán de conformidad a lo establecido en sus respectivas leyes reguladoras y los términos establecidos en (Arto 9 y Arto. 22):

- La Ley No. 28, Estatuto de la Autonomía de las Regiones de la Costa Atlántica de Nicaragua.
- Ley No 40 y 261, Ley de Municipios y sus reformas.
- Ley No 290, Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del Poder Ejecutivo y sus respectivas reformas.
- Ley 475, Ley de Participación ciudadana.

C. ¿QUIÉNES SON LOS AGENTES PRODUCTORES DE VIVIENDAS?

Son las personas naturales o jurídicas que asumen las responsabilidades que implica el proceso de construcción de viviendas de interés social.

Pueden ser:

- Personas que actúen en forma individual.
- Personas asociadas en organizaciones comunitarias establecidas o constituidas expresamente para la construcción de vivienda social o en forma de cooperativas de vivienda de interés social.
- Organizaciones de la sociedad civil no gubernamentales, gremiales, sectoriales e iglesias.
- Desarrolladores inmobiliarios del sector privado; y
- Los Gobiernos Locales o los Gobiernos Regionales que conformen una unidad especializada en viviendas de interés social (Artículo 58).

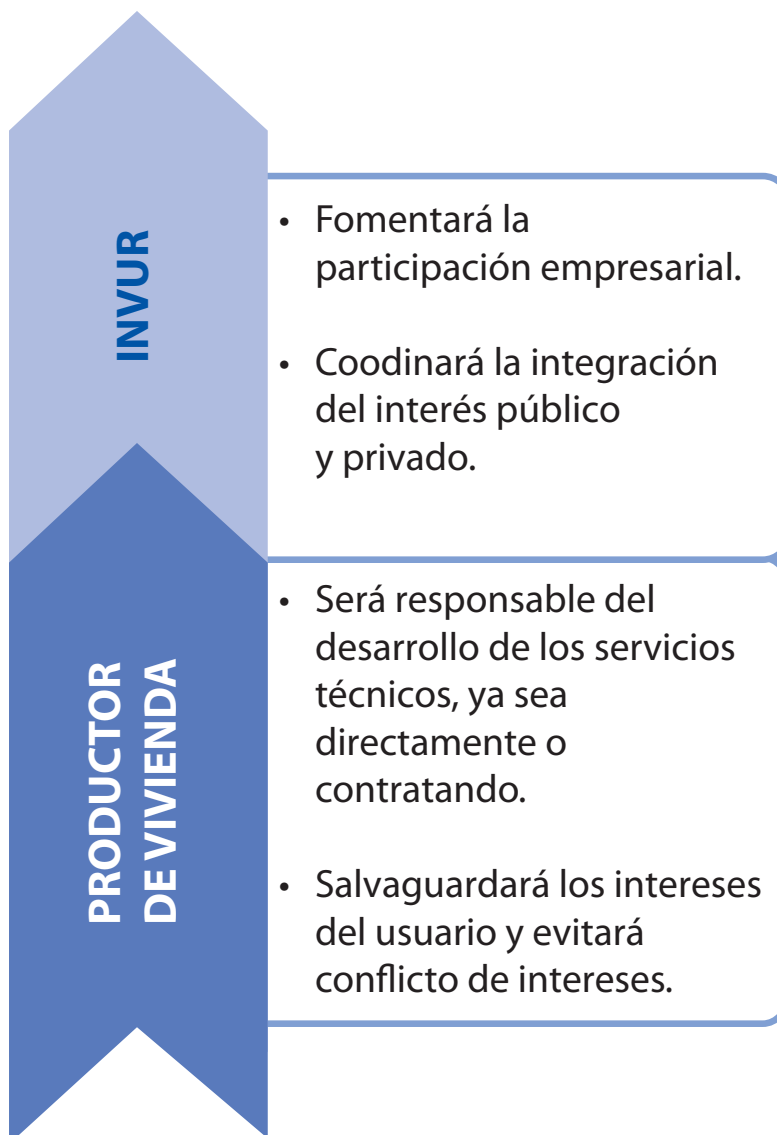


¿QUÉ HACE EL PRODUCTOR DE VIVIENDA?

Todo productor de vivienda, sea que produzca viviendas con fines sociales o para ser comercializadas en el mercado, deberá responsabilizarse y obligarse a desarrollar en forma responsable y eficiente las fases siguientes (Artículo 59):

- Gestión de suelo;
- Formulación del proyecto habitacional;

- Gestión del financiamiento;
- Estudios y diseños;
- Gestión de avales y permisos institucionales;
- Construcción de obras de urbanización y de viviendas propiamente dichas;
- Legalización de la propiedad;
- Administración de los recursos productivos;
- Otras gestiones y actividades conexas.



D. ¿CÓMO PARTICIPA EL SECTOR PRIVADO FINANCIERO?

Las instituciones financieras privadas (Bancos Comerciales, Asociaciones de Ahorro y Préstamo, Cooperativas de Ahorro y Crédito y Organizaciones No Gubernamentales de Microfinanzas), otorgan préstamos para vivienda de interés social.



Artículo 70

(Convenios de colaboración y cooperación)

El Instituto de la Vivienda Urbana y Rural, INVUR, podrá establecer convenios de colaboración y cooperación con las instituciones financieras, en condiciones especiales y más favorables para los potenciales deudores, a efectos de asegurarles a aquellas, previamente a su otorgamiento, el descuento de los préstamos.

Artículo 73.- (Inclusión para cálculo del costo)

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

Artículo 29.- (Autorización para hipotecar)

En los casos de mejoras o de ampliación de viviendas financiadas completamente con subsidio, el bien inmueble podrá ser hipotecado hasta por el valor del 30% de la vivienda de interés social, excepto en los casos en los cuales el subsidio haya sido complementado con crédito habitacional.

Artículo 30.- (Excepciones)

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

- 1. En casos de enfermedad en fase terminal de cualquiera de los miembros del núcleo familiar, previa presentación de epicrisis emitida por facultativo del Ministerio de Salud y que el cien por ciento del canon de arrendamiento sea utilizado para sufragar los gastos médicos; y*
- 2. En los casos en que el núcleo familiar se traslade a vivir al exterior hasta por un periodo de doce meses por motivos laborales.*

E. ¿CÓMO FUNCIONAN LOS CRÉDITOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL?

Los créditos para vivienda de interés social y financiado por el FOSOVÍ no superarán el 80 % del costo total de las obras a realizar en el caso de concederse a los destinatarios, ni el sesenta por ciento, 60%, cuando se trate de préstamos concedidos a los agentes productores de vivienda.

Las instituciones financieras podrán solicitar al FOSOVÍ que les pague los préstamos otorgados para vivienda de interés social (redescuento), siempre que los créditos se realicen conforme a lo normado por el INVUR (Arto. 69).

El aporte del interesado es la parte no cubierta por el financiamiento y deberá ser aportado por el usuario. Este aporte podrá ser en dinero, especie o trabajo, debiendo estar totalmente pagado al momento de otorgarse el préstamo, salvo en el caso de aportes en trabajo, que debe estar completado antes de terminar la obra (Arto 74).



F. ¿QUIÉNES SON LOS USUARIOS DE LA LEY?

Son todos aquellos nicaragüenses que necesitan una vivienda digna y que no tienen capacidad de acceder a soluciones existentes en el mercado convencional de vivienda.

Para otorgar los beneficios de la Ley, el INVUR clasifica a las familias según categorías de ingresos, tomando como base lo dispuesto en la Ley número 625, Ley del Salario Mínimo (Arto. 26):

Ingresos bajos	Hasta el equivalente a dos salarios mínimos promedio mensuales.
Ingresos moderados	Más de dos y hasta cinco salarios mínimos promedio mensuales.
Ingresos medios	Más de cinco y hasta diez salarios mínimos promedio mensuales.
Ingresos altos	Más de diez salarios mínimos promedio mensuales.

G. ¿CUÁLES SON LAS RESTRICCIONES DE LOS USUARIOS DE LA LEY?

- Una misma persona no puede adquirir para ella misma o para su cónyuge o para los miembros de una unión de hecho estable, más de una vivienda o lote. (Arto. 27).
- La persona que reciba el beneficio del subsidio habitacional total no podrá rentar, vender, ceder, donar o enajenar de cualquier forma de lo contrario perderá el beneficio (Artículo 28).
- El INVUR y los Gobiernos Municipales llevarán un archivo de los beneficiarios de programas de vivienda de interés social y de suelo de uso habitacional, para evitar que la vivienda se utilice como mercancía o como forma de acaparar.

Artículo 76.- (Adjudicación)

Las viviendas construidas con financiamiento del FOSOSVI podrán ser adjudicadas a sus destinatarios de la forma siguiente:

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

Artículo 31. Preferencia a las solicitudes que provengan de jefes de familia

- ...Del mayor hábil que desde su calidad y condición de jefe de familia con más bajos ingresos.
- Madres o padres solteros que estén a cargo de los menores con esas mismas características.
- Los que tengan un mayor número de dependientes económicos dentro de los cuales algunos de ellos sean de la tercera edad, personas con capacidades diferentes.
- Que hayan hecho un mayor esfuerzo de ahorro.

H. ¿CÓMO PARTICIPAN LOS CIUDADANOS PARA OPTIMIZAR LOS RECURSOS?

La Ley incentiva la participación de los pobladores a través de organizaciones para la construcción, conservación, mantenimiento, mejoramiento y rehabilitación de viviendas especialmente de interés social, así como lotificaciones populares para infraestructura urbana y rural (Artículo 103).

Las Autoridades encargadas de la aplicación de la Ley, no podrán condicionar la concesión de los beneficios de la misma a la pertenencia a determinada agrupación o asociación comunitaria (Artículo 104).



La participación de los ciudadanos puede hacerse a través de (Artículo 105):

- 1.- La autogestión: los habitantes de una comunidad son protagonistas de su propio desarrollo, asumiendo los compromisos y adquiriendo capacitación para propiciar en la toma de decisiones relativas a la administración y mantenimiento de las condiciones del mejoramiento comunitario;
- 2.- La cogestión: diferentes actores comprometidos con el desarrollo y la gestión local para realización de proyectos en donde aportan conocimiento, experiencia, recursos humanos y materiales para el logro de los objetivos comunes;
- 3.- La ayuda mutua y autoconstrucción, la cual permite conocer el ciclo completo de un proyecto de construcción colectiva y utilizar al máximo la mano de obra comunitaria;
- 4.- La elaboración participativa de los programas municipales de vivienda y en la elaboración de los proyectos adaptados a las necesidades y aspiraciones de los destinatarios;
5. La innovación tecnológica y proyectos pilotos para ensayar nuevos materiales de construcción y procedimientos;
- 8.- El respeto a la cultura y las tradiciones locales; y
- 9.- Promover la construcción de edificios multifamiliares.



I. ¿QUÉ ARTÍCULOS CONTEMPLA LA LEY PARA LAS COOPERATIVAS?

Cooperativas de vivienda

Las cooperativas de viviendas de interés social son aquéllas que se constituyen con el propósito de construir, adquirir, mejorar, mantener o administrar viviendas de interés social, o producir, obtener o distribuir materiales básicos para sus socios, para lo cual la Autoridad de Aplicación de la presente Ley podrá requerir nuevos requisitos para su funcionamiento sin que estos desnaturalicen el concepto de Cooperativa de vivienda de interés social. (Arto. 117).

El INVUR promoverá la formación de este tipo de cooperativas, conforme a lo dispuesto en el Capítulo II, de la Ley General de Cooperativas, publicada en La Gaceta, Diario Oficial número 17, del 25 de enero del 2005 (Arto. 14)

Limitante de asociación (Arto. 118)

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

Presentación de informe (Arto. 119)

Del informe de actividades que anualmente se debe de presentar a la autoridad de la materia, las cooperativas de viviendas de interés social deberán remitir copia del mismo al Instituto de la Vivienda Urbana y Rural, INVUR, de conformidad a lo establecido en el artículo 49 de la ley N° 499, Ley General de Cooperativas, publicada en La Gaceta, Diario Oficial número 17 del 25 de enero del 2005.

VI. ¿CUÁLES SON LOS INSTRUMENTOS DE LA LEY?

A. ¿QUÉ ES EL BANCO DE TIERRAS?

Para poder dar respuesta a las necesidades de espacio para construir vivienda de interés social, la Ley manda la creación del Banco Nacional de Tierras Urbanizables.

Sobre este Banco de Tierras es importante saber:

1. Que los Gobiernos Regionales y/o Municipales destinarán los recursos necesarios para aportar a su constitución.
2. También deberán habilitar los terrenos urbanizables consignados a proyectos de vivienda para sectores de ingresos bajos y moderados. Estas inversiones serán reembolsables en el tiempo.
3. El INVUR es responsable de llevar un inventario de los bienes rústicos o tierras que integren su patrimonio y las de todas las Instituciones Públicas y demás Organismos o Entes del Estado.
4. El uso del suelo de las propiedades rústicas perteneciente a las comunidades indígenas del país, se seguirá y respetará en todo momento las tradiciones y normativas comunitarias particulares que rigen la tenencia de la tierra.

Los bienes inmuebles que componen el Banco Nacional de Tierras no pueden ser usados para otros fines que la construcción y/o uso de vivienda.



B. ¿QUÉ PASA CON EL SUELO PARA LA VIVIENDA URBANA Y RURAL DE INTERÉS SOCIAL?

El acceso al suelo de uso habitacional urbano y rural, se sujetará a las siguientes reglas (Artículo 33):

- Los lotes se otorgarán, preferentemente, a las personas cuyos ingresos no excedan de siete veces el salario mínimo promedio de la zona en la cual habite o labore;
- En ningún caso la superficie de los lotes podrá exceder de 300 metros cuadrados...;
- El precio máximo de venta de cada lote no deberá ser mayor a lo establecido en las categorías de los respectivos niveles de ingresos: bajos, moderados, medios y altos;
- En todos los casos se deberá de contar con las respectivas autorizaciones emitidas por las autoridades correspondientes



Los programas habitacionales deberán respetar las siguientes características:

- Que no se encuentren en zonas de riesgo poblacional.
- Que correspondan a zonas aptas para ser habitables de acuerdo a los planes de desarrollo territorial vigentes.
- Que no impliquen daños a los ecosistemas de las zonas o reservas ambientales, o áreas protegidas, propiedad privada, terrenos de las comunidades indígenas, manto acuífero, zonas costeras, áreas comunales y los sitios arqueológicos.
- Que haya posibilidades de acceso a todos los servicios públicos básicos, sistemas de hidrantes públicos para la lucha contra incendios, evacuación de aguas residuales y desechos sólidos, sistemas de drenaje de aguas pluviales y vías de acceso de todo tiempo.

C. ¿EN QUÉ CONSISTE LA VENTANILLA ÚNICA?

La Ventanilla Única permite a los usuarios realizar todos sus trámites en un solo local y no andar de institución en institución para sacar sus permisos, licencias y otros trámites necesarios para llevar a cabo los proyectos habitacionales. La ventanilla se establecerá en municipios con más de 20,000 habitantes (Artículo 42)

Se trata de agilizar los diversos procesos territoriales en forma eficiente e integrada. (Arto 43).

¿Quiénes integran la Ventanilla Unica?

Funcionarios delegados de las instituciones siguientes:

1. INVUR quien la preside.
2. Oficina de Urbanismo de la municipalidad;
3. INAA; INE; y TELCOR
4. Ministerio de Salud;
5. Ministerio del Ambiente y Recursos Naturales;
6. Ministerio de Transporte e Infraestructura;
7. Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales;
8. Dirección General de Bomberos;
9. Dirección General de Ingresos;
10. Sistema Nacional de Prevención, Mitigación y Atención a Desastres, SINAPRED; y
11. Por cualquier otra Institución Pública vinculada al sector vivienda de interés social en el municipio.



D. ¿CÓMO FUNCIONA EL RÉGIMEN ESPECIAL DE DESCUENTO AUTOMÁTICO EN PLANILLA?

Cuando el trabajador adquiera un préstamo de una institución financiera, tiene el derecho de solicitar voluntariamente que el pago mensual le sea descontado de su planilla (Arto 78, 79, 80, 81 y 82):

¿Cuáles son las reglas del descuento automático?

- Sólo puede ser usado para la compra, construcción, reparación y mejora de vivienda unifamiliar.
- La vivienda puede estar a nombre de cualquiera de los miembros del grupo familiar.
- La vivienda debe ser la residencia única del solicitante del crédito.
- El descuento se aplicará sobre el monto que queda cuando le restan la Seguridad Social, el Impuesto sobre la Renta u otra deducción que hubiere.
- El empleador pagará la cuota descontada, en un plazo no mayor de cinco días, contados a partir de la fecha de pago. De no ser así, el empleador tendrá que pagar un recargo de 0.05% por cada día de retraso.

¿Cuáles son los beneficios? (Arto. 83)

- Mientras esté pagando el crédito no le pueden exigir pagar aranceles, ni tasa de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, ni el Impuesto de Bienes Inmuebles.
- Si se hace un traspaso de la vivienda para formar el patrimonio familiar (a nombre de los hijos, por ejemplo), no pagará Impuesto sobre la Renta, siempre y cuando sea el primer comprador de la vivienda.
- Cuando haga su declaración de renta, puede deducir los gastos legales y las comisiones financieras del financiamiento recibido para la compra o construcción de la vivienda.

¿De qué forma se aplica? (Arto 84)

Este Régimen es totalmente voluntario y debe contar con la autorización escrita del trabajador, en donde se debe indicar el monto de la deducción y a quién se debe efectuar el pago. Si el empleador no cumple con lo dispuesto, podrá recibir una multa de hasta cuatro veces el salario mínimo. (Arto 84).

E. ¿QUÉ ES EL PAGO DE LA INDEMNIZACIÓN POR ANTIGÜEDAD?

¿En qué consiste? (Arto 85)

- El trabajador puede solicitar por escrito a su empleador el pago, ya sea en dinero o materiales de construcción, del monto de la indemnización que le corresponde por los años de servicio prestados al momento de hacer la solicitud.
- También tiene derecho a que se le pague la diferencia de lo que se aplique como indemnización por años de servicio, entre el momento en que recibe el pago total o parcial y el momento en que deje de trabajar para el empleador.



¿Qué hay que hacer para usar este mecanismo? (Arto 87)

El trabajador debe solicitar y tramitar con el INVUR una constancia en la que se indica que hay una solicitud de adquisición de vivienda, reparación o modificación del inmueble, si el trabajador no lo presenta, no podrá hacer uso de su derecho (Arto 87)

¿Cuáles son las prohibiciones? (Arto 89, 93)

En ningún caso, el empleador deberá pagar por adelantado, total o parcialmente, en concepto de antigüedad por años de servicios para inversión en inmuebles diferentes a la casa de habitación del trabajador, de su cónyuge o compañero en una unión de hecho estable permanente.

Tampoco pagará adelantos por un valor mayor al solicitado, aún cuando el saldo que posea el trabajador por el concepto de prestaciones laborales por años de servicio sea mayor a este.

El pago total o parcial de la indemnización por antigüedad está destinado para los fines que se solicita, si el trabajador le da otro uso, el empleador puede demandarlo por daños y perjuicios económicos e, incluso, puede pedirle a cualquier nuevo empleador que le deduzca el pago correspondiente. El empleador debe informar de todas y cada una de estas diligencias al Ministerio del Trabajo (Arto 93).

F. ¿CÓMO FUNCIONARÁ EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS PARA TRABAJADORES TEMPORALES O PERMANENTES EN EL ÁREA RURAL?

¿Cómo se financian viviendas para trabajadores temporales? (Arto 65 y 66)

A través del INVUR, que podrá financiar a los productores, para que estos puedan desarrollar proyectos habitacionales rurales en sus propiedades y que sean destinados al albergue de sus trabajadores temporales en periodo de cosecha, así como a los permanentes, siempre y cuando el área destinada para tal proyecto no fuere de vocación agropecuaria, ni represente avances en la frontera agrícola o daño a las fuentes de agua o los bosques.

La construcción de las viviendas para los trabajadores temporales será de conformidad a las normativas y disposiciones técnicas establecidas por el Ministerio del Trabajo.

En el caso de que se produjese un cambio de propietario del inmueble, este deberá continuar dando el uso exclusivo a la vivienda destinada para el trabajador temporal, sin perjuicio de las mejoras que pueda hacer para la conservación del inmueble.

¿Y para los trabajadores permanentes? (Artículo 67)

El Estado financiará la construcción de viviendas en terrenos que aportará el productor. La vivienda tendrá 36 metros cuadrados, construida en un área de terreno no mayor de 250 metros cuadrados y deben de constar con los servicios básicos.

¿Cómo financiar más viviendas y obras comunitarias? (Arto 68)

En los casos que los productores aporten recursos propios para aumentar el número de viviendas de interés social, éstos serán deducibles del pago de sus impuestos de bienes inmuebles hasta completar el 100% de la inversión autofinanciada, pudiendo ser acumulativos.

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

G. ¿CUÁLES SON LOS SUBSIDIOS?

¿Cuánto es el subsidio directo? (Arto 98)

El Estado de Nicaragua garantizará un subsidio directo y único máximo de dos mil dólares o su equivalente en córdobas para construcción o mejoramiento de viviendas sociales a todas las familias nicaragüenses que sean sujetos o no de crédito hipotecario de interés social.

Cada año, la Asamblea Nacional aprobará la cantidad de subsidio a entregar, y se otorgará de acuerdo a su reglamentación.

¿Cuál es el subsidio a la tasa de interés? (Arto 98)

Además, para aquellos que son sujetos de crédito hipotecario, tendrán un subsidio a la tasa de interés, conforme el monto del préstamo destinado exclusivamente al financiamiento de vivienda, conforme a lo siguiente:

Subsidio a la tasa de interés

Valor del préstamo en Dólares	Subsidio a la tasa de interés
Desde US\$ 14,215.00 – Hasta US\$ 19,000.00	2.5%
Desde US\$ 12,351.00 - Hasta US\$ 14,250.00	3.0%
Menos de US\$ 12,350.00	3.5%

El beneficio de este subsidio será otorgado por un período de 10 años contados a partir de la contratación del crédito, la tasa de interés no puede ser mayor a la que fije el INVUR y en ningún caso la prima por la compra de la vivienda de interés social excederá del 15 %.

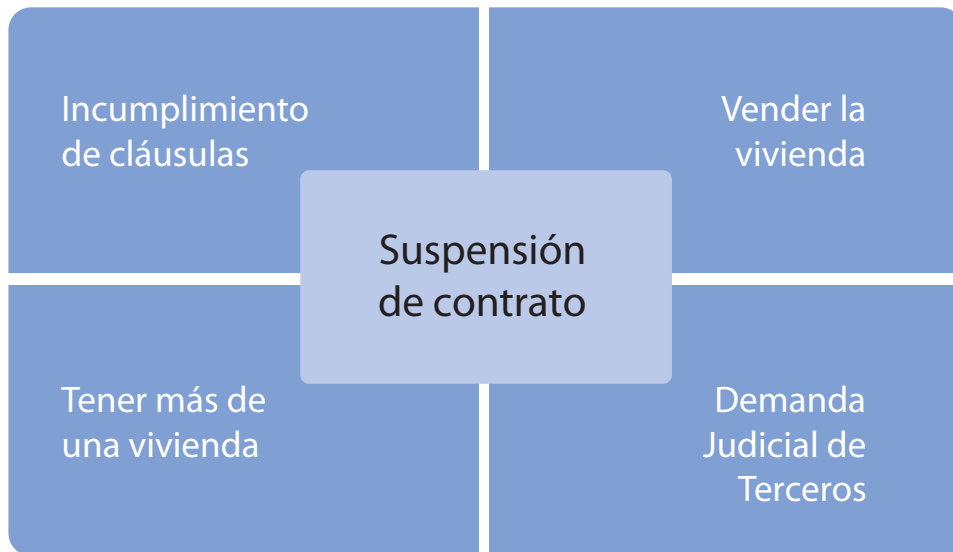
¿Cómo se movilizan recursos para construcción de vivienda? (Arto 99)

Las instituciones financieras que hayan otorgado a sus clientes Préstamos Hipotecarios para Viviendas de interés social, tienen derecho a un crédito fiscal por los primeros 10 años de vida de dichos préstamos, con cargo al Impuesto sobre la Renta.



VII. OTROS TEMAS DE INTERÉS

A. ¿QUÉ DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS CONTEMPLA LA LEY?



El INVUR debe crear una oficina de recepción y denuncia ciudadana para que la ciudadanía en general haga de su conocimiento o de los Gobiernos Regionales o Gobiernos Municipales o Ministerio Público, las transgresiones a la Ley.



B. ¿QUÉ NORMAS FUERON ESTABLECIDAS Y CUÁL ES EL COSTO DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS?

¿Cuándo se instalan los servicios públicos?

Una vez concluidos los trabajos de la ejecución física de los proyectos habitacionales y de las obras de urbanización de los mismos, las empresas de servicios públicos deberán asumir la infraestructura de ampliación de la red de servicios correspondiente en un plazo no mayor de 60 días calendarios para su debida administración y mantenimiento, tomando las medidas preventivas y correctivas, en caso de ser necesario ajustes técnicos.

¿Cuál es el costo de los servicios técnico-administrativos del INVUR?

Expedición o prórroga de Declaratoria de Proyectos de Vivienda de Interés Social a urbanizadores comerciales	0.25 % del valor total de la inversión por cada proyecto habitacional
Por inspecciones en urbanizaciones	C\$ 500.00
Por emisión de certificados	C\$ 200.00
Por compulsas o cotejo de documentos	C\$ 200.00
Por diligencias de libros y otros documentos	C\$ 200.00
Por la expedición de duplicados de documentos	C\$ 2.00 por cada hoja
Por inscripción en el registro de Proyectos y agentes productores de vivienda que lleve el INVUR	C\$ 200.00
Por otorgamiento de formatos oficiales	C\$ 10.00 por cada formato

De estas prestaciones de servicios servirán el 30% para el INVUR y un 70% FOSovi para que ejecute los planes, programas y proyectos habitacionales.

La Ley crea un timbre fiscal que tendrá un valor de 1,000 córdobas para aquellas construcciones que pase de los 50,000 dólares el costo de la misma.

“Para efectos de la presente Ley y su Reglamento, se reconocen como sujetos de los beneficios de ésta a quienes dispongan de la solvencia de revisión y disposición emitida por la OOT para que puedan acceder a los beneficios de la construcción de vivienda de interés social. ... (Artículo 131)

GUÍA DE LECTURA

1. Describa tres motivaciones para aprobar la Ley de Vivienda.
2. Enumere tres funciones del Fondo Social de la Vivienda.
3. Mencione las razones por qué es importante un Banco de Tierras.
4. Enumere tres funciones de los Gobiernos Regionales y Municipales en materia de vivienda.
5. Razone su posición sobre la categorización de los niveles de ingresos: bajos, moderados, medios y altos.
6. Priorice dentro de las responsabilidades de los productores de viviendas, tres actividades claves según su criterio.
7. Dentro de los diecisiete temas que debe abordar el INVUR señale al menos cinco.
8. Brinde su opinión sobre algunos de los siguientes temas:
 - la creación del régimen especial de descuento de planilla
 - el adelanto parcial de las prestaciones laborales por años de servicios
 - el esquema de apoyo a las tasas de interés de préstamos hipotecarios para vivienda
9. Priorice tres de las acciones comunitarias que establece la Ley en su capítulo de participación ciudadana y optimización de recursos.



SIGLAS Y ABREVIATURAS

ACENVI	Asociación Centroamericana para la Vivienda	INETER	Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales
AMUNIC	Asociación de Municipios de Nicaragua	INSS	Instituto Nicaragüense de Seguridad Social
ANIA	Asociación Nicaragüense de Ingenieros y Arquitectos	INVUR	Instituto de la Vivienda Urbana y Rural
ASOBANP	Asociación Nicaragüense de Bancos Privados	MARENA	Ministerio de los Recursos Naturales y el Ambiente
ASOMIF	Asociación de Organizaciones de Micro finanzas	MHCP	Ministerio de Hacienda y Crédito Público
CADIN	Cámara de Industria de Nicaragua	MINSA	Ministerio de Salud
CADUR	Cámara de Urbanizadores de Nicaragua	MTI	Ministerio de Transporte e Infraestructura
CEPRODEL	Centro de Promoción del Desarrollo Local y Superación de la Pobreza	OOT	Oficina de Ordenamiento Territorial
SCC	Centro Cooperativo Sueco	RAAN	Región Autónoma del Atlántico Norte
CNC	Cámara Nicaragüense de la Construcción	RAAS	Región Autónoma del Atlántico Sur
FOSOVI	Fondo Social de la Vivienda	SETEC	Secretaría Técnica de la Presidencia
INAA	Instituto Nicaragüense de Acueductos y Alcantarillados	SINAPRED	Sistema Nacional de Prevención, Mitigación y Atención a Desastres
INE	Instituto Nacional de Energía	TELCOR	Teléfonos y Correos de Nicaragua

GLOSARIO

Avalúo	Valoración muy detallada de su vivienda, efectuada por un profesional autorizado.
Acreedor	Es aquella persona (natural o jurídica) legítimamente facultada para exigir el pago o cumplimiento de una obligación contraída por dos partes con anterioridad.
Banco de tierras	Conformado por todas las propiedades del INVUR, del Estado, de los gobiernos locales o regionales, siempre y cuando no tengan un destino específico y sean aptas para la construcción de viviendas.
Descuento	Operación por la que se obtiene el valor actual de un activo en función del valor futuro del dinero. Es la operación inversa a la capitalización
Deudor	El que debe o está obligado a pagar una deuda.
Embargo	Retención de bienes, practicada como medida de seguridad o precaución, para el pago de las deudas o las responsabilidades pecuniarias en que haya podido incurrir una persona o entidad. Los embargos pueden ser preventivos o ejecutivos.
Hipoteca asegurada	Hipoteca protegida por el INVUR. Si el prestatario incumple el pago del préstamo, la aseguradora debe pagar a la institución financiera la pérdida incurrida o la cantidad asegurada, lo que resulte menor.
Hipoteca de vivienda	Documento legal que pignora la propiedad a la entidad crediticia como garantía de pago de una deuda.
Indemnización	Pago al que tiene derecho un trabajador cuando deja de laborar para la empresa por causas de un despido o renuncia
Inembargabilidad	Que no está sujeto de embargo por acreedores
Institución financiera	Banco, Asociación de Ahorro y Préstamo, Cooperativas de Ahorro y Préstamo u Organizaciones No Gubernamentales de Micro finanzas que otorga el préstamo de vivienda.
Interés	En general, cantidad que paga un prestatario a un prestamista, calculada en términos del capital a una tasa estipulada por un espacio de tiempo.
Política de vivienda	Conjunto de actuaciones públicas encaminadas a regular el acceso general de la población a la vivienda
Prelación (orden de prelación)	Anterioridad, preferencia. Preferencia con la que un asunto debe ser atendido antes que otro.
Redescuento	Palabra que se usa en el medio bancario para referirse a la operación que consiste en que una institución de crédito descuenta a otra institución documentos de cartera de crédito.
Seguro hipotecario	Contrato que asegura a la institución financiera contra pérdidas causadas por la mora de un deudor hipotecario.

Subsidio	Trasferencias unilaterales que una persona o institución da a otras. El término se usa, generalmente, para designar las transferencias de los gobiernos a los particulares. En programas habitacionales, son transferencias que otorga el Estado a familias de bajos ingresos para adquirir una vivienda nueva, un lote o mejorar la vivienda existente.
Suelo de uso habitacional	Superficie de terreno natural libre, destinado para la construcción de soluciones habitacionales
Tasa de interés	Es la expresión porcentual del interés aplicado sobre un capital. Las tasas de interés pueden estar expresadas en términos nominales o efectivos.
Urbanizar	Dotar a un terreno de las obras y servicios urbanos necesarios para ser habitado. (Urbanización).
Vivienda digna	La que cumple con las disposiciones jurídicas aplicables en materia habitabilidad, salubridad, cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

Situación habitacional en Nicaragua

Habitadas por 5,142,000 personas

Parque habitacional (2005): 1,116,540 viviendas

Estado físico de la vivienda (2005):

<i>Buen estado:</i>	22.5%
<i>Regular estado:</i>	46.5%
<i>Mal estado:</i>	31.0%
<i>Con acceso agua potable:</i>	Urbano: 39.5% - Rural: 26.1%

DÉFICIT HABITACIONAL 2005

Reposición de viviendas en mal estado

Viviendas Nuevas para satisfacer las necesidades de los hogares: 347,805 unidades

Viviendas en regular estado que ameritan mejoramiento: 609,176 unidades

ESTIMADO DÉFICIT HABITACIONAL (2005):

956,981* UNIDADES

* Publicado en el Plan Nacional de Desarrollo Humano 2008-2012, Pág. 149. Documento borrador –o para discusión– construido con datos del III Censo de Población y IV de Vivienda 2005.

Ley Especial para el Fomento de la Construcción
de Viviendas y Acceso a la Vivienda de Interés Social



RED DE VIVIENDA



MOVIMIENTO COMUNAL NICARAGÜENSE



25 Aniversario



CEPRODEL



CENTRO COOPERATIVO SUECO



Oxfam
Gran Bretaña