

LEY ORGÁNICA DEL INSTITUTO NICARAGÜENSE DE LA VIVIENDA

DECRETO No. 416. Aprobado el 12 de Marzo de 1959.

Publicada en La Gaceta No. 86 del 21 de Abril de 1959.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

A sus habitantes

SABED

Que el Congreso ha Ordenado lo siguiente

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

DECRETAN:

La siguiente

LEY ORGÁNICA DEL INSTITUTO NICARAGÜENSE DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO I

CREACIÓN

Artículo 1.- El Banco Hipotecario de Nicaragua, Creado por Ley de uno de Octubre de 1930 y reorganizado por Decreto-Ley de 26 de Octubre de 1940, se transforma de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley, en el ente autónomo denominado "**INSTITUTO NICARAGÜENSE DE LA VIVIENDA**" el cual tendrá personalidad jurídica, patrimonio propio y plena capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, que en el texto de esta Ley se designará con el sólo nombre de "**INSTITUTO**", pudiendo usar administrativamente las siglas "**INVI**".

Artículo 2.- El Instituto tendrá duración Indefinida y su domicilio será la ciudad de Managua, D.N., pero podrá establecer sucursales y agencias en cualquier otra localidad del país y corresponsalías en el extranjero.

CAPÍTULO II FINALIDADES

Artículo 3. - El Instituto tendrá las siguientes finalidades:

- a) Proporcionar viviendas adecuadas a las familias nicaragüense cuyos escasos recursos e ingresos no les permita obtenerlas por sus propios medios, en un tiempo razonable, a juicio del Instituto; y mejorar en lo general las condiciones de vivienda el territorio nacional, contribuyendo por ese medio directa o indirectamente Y de conformidad con los recursos del país, al bienestar económico y social de la Nación;
- b) Propiciar, por todos los medios a su alcance, la disminución de los costos de construcción;
- c) Promover, ante los organismos competentes, el desarrollo de industrias nacionales de materiales de construcción; y,
- d) Procurar con la cooperación de las entidades privadas respectivas el establecimiento racional de una política nacional de viviendas.

CAPÍTULO III

ATRIBUCIONES

Artículo 4.- Para cumplimiento de las finalidades a que se refiere el artículo anterior, el Instituto tendrá, las siguientes atribuciones:

- a) Hacer los estudios e investigaciones necesarios para concretar la magnitud del problema de la vivienda en sus justas proporciones;
- b) Formular o realizar por sí o en colaboración con las respectivas autoridades, planes nacionales, departamentales, municipales, locales o rurales para la construcción o acondicionamiento de viviendas de interés social, y para la formación de urbanizaciones, atendiendo a las necesidades de los centros de población metropolitana, urbana o rural;
- c) Promover, financiar, y orientar la construcción de viviendas de interés social promedio del sistema conocido como "esfuerzo propio y ayuda mutua";
- d) Procurar, en cooperación con oficinas y organismos gubernamentales, Distrito Nacional y municipalidades, la eliminación gradual de barrios o zonas de viviendas insalubres mediante planes de nuevas construcciones o acondicionamiento de las existentes;
- e) Fomentar, por todos los medios a su alcance, la construcción y acondicionamiento de viviendas;
- f) Estudiar los costos de construcción y procurar su disminución por medio de la mayor productividad de la mano de obra, el mejor uso de los materiales nacionales de construcción y por todo otro medio que esté a su alcance;
- g) Investigar las posibilidades de industrialización de materiales de construcción y procurar el desarrollo de las Industrias respectivas, solicitando para ese efecto la asistencia financiera, del Instituto de Fomento Nacional;
- h) Canalizar hacia proyectos, de viviendas aquellos ahorros que sean adecuados a tales programas;
- i) Fomentar y orientar en su organización y desarrollo, cooperativas de viviendas y asociaciones no lucrativas destinadas a esa finalidad;
- j) Encargarse de programas de construcción de viviendas por cuenta del Gobierno de la República, del Distrito Nacional o de las municipalidades;
- k) Estimular las Inversiones de capital privado en los programas de vivienda, creando las condiciones favorables necesarias y proponiendo al Gobierno Nacional las medidas que para tal efecto estime convenientes;
- l) Proponer al Gobierno de la República todas aquellas medidas que a juicio del Instituto contribuyan al mejoramiento del problema de la vivienda, especialmente en lo que compete a subsidios, Intereses, Impuestos, alquileres, terrenos, lotificaciones, urbanizaciones, servicios públicos y comunales, Sanidad, escuelas, deportes, parques y otros lugares de recreo.

CAPÍTULO IV

OPERACIONES

Artículo 5.- El Instituto podrá realizar las siguientes operaciones:

- 1) Construir por cuenta propia directamente o por medio de contratos a base de licitación, viviendas unifamiliares o multifamiliar, de precios moderados, para vender o arrendar a familias cuyos ingresos sean adecuadamente suficiente para la recuperación de la Inversión o la atención del pago del respectivo canon, según fuera el caso;
- 2) Otorgar créditos hipotecarios para construcción o acondicionamiento de viviendas de Interés social que sean propiedad de familia de escasos recursos, siempre que, a juicio del Instituto, exista evidencia de que los Interesados no tienen otros medios de financiamiento. Tales operaciones podrá realizarlas el Instituto con garantías de primer grado o grados subsecuentes cuando todos los anteriores gravámenes estuvieren a favor del Instituto. El monto total de dichos créditos no podrá ser superior, en ningún caso, al 90% del valor pericial del terreno respectivo y de las edificaciones en él existentes o de las que se proyecta hacer, según presupuesto de construcción;
- 3) Ejecutar por si o en colaboración con otros organismos gubernamentales o municipales, las obras de urbanización de saneamiento y de servicios comunales necesarios a sus propios programas;
- 4) Importar libre de derechos o comprar en el país materiales de construcción para los fines previstos en la presente Ley;

- 5) Adquirir, conservar, administrar, gravar, arrendar y enajenar bienes y de cualquier modo explotarlos para objetos relacionados directa o Indirectamente con sus fines;
- 6) Emitir bonos o cédulas hipotecarias, y títulos y valores relativos a otras operaciones pasivas que hagan posible la realización de los objetivos que señala la presente Ley;
- 7) Operar con aquellos valores públicos o privados que le permitan el fortalecimiento de sus recursos o que faciliten la realización de sus fines;
- 8) Obtener empréstitos interno o externo siempre que el plan respectivo sea aprobado previamente por el Ministerio de Economía y por el Congreso Nacional, en su caso;
- 9) Garantizar el cumplimiento de operaciones hipotecarias entre particulares, cuya finalidad sea la construcción o acondicionamiento de viviendas;
- 10) Asegurar por sí, asumiendo los riesgos con siguientes, u obrar como intermediario en la contratación de seguros sobre las propiedades hipotecadas a su favor, hasta por las cantidades que cubran los saldos de sus préstamos únicamente, lo mismo que sobre las de su pertenencia que haya arrendado con promesa de venta;
- 11) Procurar como intermediario la contratación de seguros de vida en favor de los adjudicatarios de viviendas construidas por el Instituto, a fin de que en caso de incapacidad o fallecimiento de aquéllos, los herederos puedan solventar, con el producto de dichos seguros, la deuda pendiente con el Instituto. En igualdad de circunstancias el Instituto preferirá para la contratación de estos seguros a las Compañías nacionales.
- 12) Recibir depósitos de ahorros con fines de construcción o acondicionamiento de viviendas;
- 13) Efectuar cualesquiera otras clases de operaciones que directa o Indirectamente propicien, promuevan o coadyuven al mejoramiento del problema de la vivienda o al fortalecimiento de los recursos del Instituto.

CAPÍTULO V CAPITAL Y RESERVAS

Artículo 6.- El capital del Instituto es variable y estará constituido así:

- a) Por el activo neto del Banco Hipotecario de Nicaragua a la fecha en que entre en vigor esta Ley;
- b) Por las aportaciones en efectivo que hará el Estado, en las cantidades siguientes:
 - 1) En el año fiscal 1958-59 C\$3.000,000.00; y
 - 2) A partir del año fiscal 1959-60 inclusive, por la cantidad que se fije en el Presupuesto General de Ingresos y Egresos de la República respectivo, la que no podrá ser nunca menos de C\$3.000,000.00.
- c) Por el valor de los bienes de cualquier naturaleza que le traspasen al Estado, el Distrito Nacional o las municipalidades respectivas;
- d) Por el valor de las donaciones, herencias o legados que se le hagan.

Artículo 7.- Las reservas del Instituto estarán constituidas por el monto de las utilidades netas que obtuviere en cada ejercicio financiero y se distribuirán contablemente en la forma que establezcan los reglamentos respectivos.

Artículo 8.- Las pérdidas que tuviere el Instituto serán cubiertas, en primer término, por las reservas, y si éstas no fueren suficientes, por disminución directa de su capital.

Artículo 9.- Las obligaciones contraídas por el Instituto gozarán de la garantía limitada del Estado.

Artículo 10.- Los bonos hipotecarios del Instituto serán títulos, de crédito al portador con plazos no menores de tres años, ni mayores de quince años a contar de la fecha de su emisión.

Artículo 11.- Los bonos hipotecarios expresarán el valor normal del título, el plazo, el tipo de interés, las condiciones de

pago del capital y de los intereses, la fecha de emisión y las demás disposiciones pertinentes.

Los bonos se emitirán en series, deberán ser debidamente numerados y tener las características y llenar los requisitos que determinan los reglamentos respectivos. Los que pertenezcan a una misma serie estarán sujetos a las mismas condiciones.

Artículo 12.- Los bonos hipotecarios estarán garantizados, con privilegio especial, por el conjunto de créditos hipotecarios que posea el Instituto y subsidiariamente por los demás bienes de su activo.

Artículo 13.- Los bonos hipotecarios serán reembolsables a la par de su vencimiento, pero el Instituto podrá efectuar amortizaciones anticipadas, por medio de sorteos o de licitaciones.

Los intereses e devengarán desde la fecha de emisión de los respectivos bonos hasta la fecha de su vencimiento, sorteo o aceptación en licitación y serán pagados en la forma estipulada en el título.

Los bonos vencidos, sorteados o aceptados en licitación, que no se presenten al cobro dentro de los cinco años siguientes a la fecha de su primer anuncio en "La Gaceta, Diario" Oficial, prescribirán en favor del Instituto, justamente con los intereses devengados y no cobrados.

Artículo 14.- El Instituto deberá coordinar los montos y plazos de los bonos hipotecarios que emita, con los de sus préstamos hipotecarios vigentes y no podrá mantener en circulación bonos hipotecarios en una cantidad que exceda del total de sus préstamos hipotecarios no afectos especialmente a o tras obligaciones.

Artículo 15.- Los bonos hipotecarios que emita el Instituto deberán ser inscritos en un registro especial que a ese efecto llevará la Superintendencia de Bancos y otras Instituciones.

El Superintendente no hará la inscripción de los bonos sino despues de haber verificado si se han cumplido las exigencias legales y anotará en cada bono la constancia de su inscripción.

Artículo 16.- Los bonos hipotecarios, debidamente autorizados y registrados, que se encuentren en circulación con plazo vencido o que resultaren favorecidos en un sorteo o licitación, constituirán títulos ejecutivos contra el Instituto para exigir judicialmente el valor nominal de aquéllos y sus respectivos intereses, sin necesidad de previo reconocimiento.

Artículo 17.- Antes de proceder a la emisión de bonos hipotecarios, el Instituto deberá elaborar un Reglamento que establezca las condiciones generales de tale operaciones y cuando lo juzgue conveniente podrá elaborar reglamentos especiales para cualquiera emisión. Todos esos reglamentos estarán sujetos a la aprobación del Superintendente de Bancos para su validez.

Artículo 18.- Los números y serie de los bonos vencidos, sorteados o aceptados en licitación, serán dados a conocer mediante anuncios en "La Gaceta", Diario Oficial, y en otros órganos de su publicidad. Los bonos amortizados serán destruidos e inutilizados bajo la vigilancia del Superintendente de Bancos con las formalidades que establezca el reglamento.

Artículo 19.- Los bonos hipotecarlos del Instituto estarán exentos del pago de impuestos sobre la propiedad, sobre la renta, timbres fiscales y sobre su transmisión en cualquier forma.

CAPÍTULO VI

DIRECCIÓN ADMINISTRACIÓN Y FISCALIZACIÓN

Artículo 20.- La dirección administrativa y fiscalización del Instituto estará a cargo de:

- a) El Directorio;
- b) La Gerencia; y
- c) La Auditoría.

EL DIRECTORIO

Artículo 21.- La dirección del Instituto será ejercida por el Directorio, cual estará integrado así:

- a) Dos miembros propietarios y sus suplentes en representación del Poder Ejecutivo que serán escogidos así: uno entre personas con reconocida competencia en Materia de urbanismo y vivienda y otro de reconocida capacidad en asuntos económico sociales o de experiencia en organización o administración de

empresas;

b) Un miembro propietario y su suplente de entre los Ingenieros o arquitectos nacionales quienes serán escogidos entre una lista de siete personas propuestas por la Asociación Nicaraguense de Ingenieros y Arquitectos;

c) Un, miembro propietario y su suplente en representación de los intereses de los trabajadores del país, escogido en la misma forma que se observa para el nombramiento del miembro obrero del Tribunal Superior del Trabajo;

d) Un miembro propietario y su suplente en representación del partido de la minoría, quienes serán escogidos de conformidad con el artículo 333 Cn. El requerimiento que establece el artículo 333 Cn. será hecho por el Ministerio de Economía.

El nombramiento o designación de los miembros del Directorio será hecho por acuerdo del Poder Ejecutivo en Consejo de Ministros. Respecto, a los miembros contemplados en los incisos b), c) y d), se pedirá por el Ejecutivo someter las correspondientes listas, a los organismos respectivos, quienes si no sometieren estas listas dentro de un término no mayor de ocho días, perderán su derecho, y el Poder Ejecutivo podrá hacer los nombramientos respectivos.

Artículo 22.- El período de los miembros del Directorio será de cuatro años sin prohibición de continuidad para quienes fueren designados nuevamente para otro período. Podrán ser removidos de sus cargos, antes de la terminación de su respectivo período, siempre que mediare causa justificada y que se haya dado oportunidad de defensa al afectado, oyéndole acerca de los cargos de que se le formulen.

Artículo 23.- Para ser miembro del Directorio se necesita ser nicaragüense, ciudadano en ejercicio de sus derechos, no menor de 21 años ni mayor de 65 años, de reconocida buena conducta y tener conocimientos de los problemas, de viviendas.

Artículo 24.- No podrán ser miembros del Directorio:

a) Quienes hubieren sido declarados en estado de quiebra o insolvencia;

b) Los deudores morosos de la Institución;

c) Quienes estén ligados entre sí por parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o del segundo de afinidad;

d) Los parientes del Presidente de la República dentro de los grados mencionados en el acápite anterior;

e) Los miembros en ejercicio del Poder Legislativo y los funcionarios y empleados del Poder Judicial.

Artículo 25.- El Directorio se reunirá en sesión ordinaria y extraordinaria en el tiempo y forma que lo disponga el reglamento respectivo y los asistentes tendrán derecho a percibir una dieta como remuneración, la cual será fijada por el mismo Directorio.

Artículo 26.- Cada miembro Propietario del Directorio será sustituido en sus ausencias temporales o accidentales por su respectivo suplente y en defecto de éste por el suplente que designe el Presidente del Directorio.

Artículo 27.- El quórum de las sesiones se formará con la asistencia de cuatro directores. Las decisiones se tomarán por mayoría de los presentes. En caso de empate el presidente tendrá doble voto.

Artículo 28.- Cada dos años, en la última sesión del período administrativo que corresponda, el Directorio elegirá, con el voto favorable de cuatro de sus miembros, un director propietario para presidente y otro director propietario para vicepresidente, quien sustituirá a aquel en sus ausencias o impedimentos temporales. Ambos serán elegidos para un período de dos años. El presidente o quien hiciere sus veces, además de sus dietas ganará el emolumento adicional que le fije el Directorio por las labores que deberán desempeñar de conformidad con el Arto. 31 de esta Ley.

Artículo 29.- Los miembros del Directorio desempeñarán su cometido con absoluta Independencia de los Poderes del Estado y serán personal y solidariamente responsables por los daños y perjuicios que causaren al Instituto por

incumplimiento de la presente Ley y sus reglamentos, salvo quien oportunamente hiciere constar su voto en contrario. Esta responsabilidad no podrá hacerse efectiva después de transcurridos tres años de haberse producido el hecho imputable.

Artículo 30.- Son funciones del Directorio:

- a) Fijar la política del Instituto decidir y aprobar los actos y operaciones necesarios para realizar sus finalidades;
- b) Estudiar y aprobar, modificándoles, si fuere necesario, los planes anuales de realización, el presupuesto general del Instituto y la memoria anual;
- c) Conocer el balance y demás estados de cuentas de cada ejercicio y anual y aprobarlos en la forma que le sean presentados o con las modificaciones que estimare oportunas;
- d) Designar al gerente general y el auditor del Instituto;
- e) Nombrar y remover, a propuesta del gerente, al vice-gerente, los jefes de departamentos, gerentes de sucursales y corresponsales;
- f) Designar, a falta del vice-gerente y a propuesta del gerente, al jefe de departamento que deba sustituir al gerentes en sus ausencias temporales.
- g) Remover al gerente general y al auditor en los casos previstos por esta Ley y sus reglamentos;
- h) Crear y suprimir departamentos administrativos, a propuesta de la gerencia;
- i) Conocer los informes que le presente el auditor y tomar las decisiones de su competencia;
- j) Elaborar los reglamentos de la presente Ley y someterlos al Poder Ejecutivo para su aprobación;
- k) Dictar los reglamentos internos y los planes de estímulo al personal de la Institución que estimen convenientes;
- l) Acordar y revocar el establecimiento de sucursales, agencias y corresponsalías, a propuesta del gerente;
- m) Autorizar licencias a sus propios miembros y al gerente y al auditor;
- n) Velar porque se cumplan las finalidades de la presente Ley, y sus reglamentos;
- ñ) Acordar la adquisición, enajenación y gravamen de bienes, y la emisión de valores, lo mismo que contratar empréstitos, nacionales o extranjeros, en la forma que establece esta Ley y sus reglamentos;
- o) Fijar la tasa de interés que pagará el Instituto para los depósitos de ahorros que reciba;
- p) Autorizar a la gerencia, cuando sea del caso, para que solicite la expropiación de terrenos para la realización de los fines del Instituto;
- q) fijar las condiciones de adjudicación, de arrendamiento y de venta de las viviendas y demás obras que construya el Instituto, lo mismo que los tipos de interés y plazos que correspondan a las operaciones respectivas, de acuerdo con los reglamentos de esta Ley;
- r) Autorizar al gerente general del Instituto para delegar su representación legal y para otorgar poderes;
- s) Resolver cualesquiera otros asuntos que por razón de esta Ley y sus Reglamentos sea necesario decidir y que no sean de la competencia de la gerencia.

DEL PRESIDENTE DEL DIRECTORIO

Artículo 31.- Son atribuciones del Presidente del Directorio:

- a) Velar por la buena marcha del Instituto y por el fiel cumplimiento de la presente Ley, sus reglamentos y las

resoluciones del Directorio;

- b)** Convocar a sesión a los miembros del Directorio; presidir las sesiones y dirigir y encauzar los debates;
- c)** Someter a la consideración del Directorio los asuntos que le corresponde resolver;
- d)** Firmar, conjuntamente con el gerente general, los valores que emita el Instituto de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;
- e)** Formar los Acuerdos y reglamentos del Directorio, y los demás documentos que la Ley y los reglamentos dispongan;
- f)** Mantenerse informado de la marcha del Instituto, la realización de sus planes, la ejecución del presupuesto y de todos los negocios acerca de los cuales deberá conocer el Directorio; y,
- g)** Prestar orientación a la gerencia en aquellos asuntos administrativos que el gerente general lo requiera.

DE LA GERENCIA GENERAL

Artículo 32.- El gerente general será el funcionario ejecutivo superior del Instituto, responsable directamente de su actuación ante el Directorio. Será nombrado por éste para un período de cuatro años, pudiendo ser designado para nuevo período y podrá ser removido antes del vencimiento de dicho período en la forma que establece el Artículo 22 de esta Ley para separación de directores.

Artículo 33.- Para ser gerente general o vice-gerente se requerirán las mismas condiciones que para ser director.

Artículo 34.- Además de las que específicamente le encomiende el Directorio, el gerente general tendrá las siguientes atribuciones:

- a)** Ejercer la representación legal del Instituto;
- b)** Velar por la buena marcha de los negocios del Instituto y por el fiel cumplimiento de esta Ley y sus reglamentos y por las disposiciones del Directorio;
- c)** Asistir a las sesiones del Directorio, con derecho a voz, pero sin voto;
- d)** Elevar al conocimiento del Directorio, para su aprobación, los planes de realización;
- e)** Ejecutar los actos propios de la gerencia y los que especialmente le delegue el directorio;
- f)** Designar a los funcionarios y empleados cuyo nombramiento no competa por esta Ley y sus reglamentos al Directorio y removerlos cuando haya causa justificada para ello, usando los procedimientos que al respecto establezca el reglamento respectivo;
- g)** Proponer al Directorio, de conformidad con lo dispuesto por esta Ley y sus reglamentos, el nombramiento o remoción del vicegerente, jefes de departamento-gerentes de sucursales, agentes o corresponsales;
- h)** Elaborar el presupuesto anual del Instituto y someterlo al conocimiento del Directorio;
- i)** Disponer todo lo conveniente y necesario a la mejor consecución de los fines del Instituto dictando las medidas administrativas adecuadas a tales propósitos.

DE LA AUDITORÍA

Artículo 35.- La auditoría tiene a su cargo la inspección y fiscalización de las operaciones y contabilidad del Instituto. Estará integrada por un auditor y los auxiliares que se estimen necesarios.

El auditor deberá reunir las condiciones requeridas para gerente general y tener título profesional en la materia. Será nombrado por el Directorio y durará en sus funciones cuatro años, pudiendo ser designados para nuevo período. Solo podrá ser removido por causas justificadas a juicio del Directorio.

Dicho funcionario tiene acceso a todos los datos necesarios para el cumplimiento de sus funciones, y debe realizar los arqueos y comprobaciones que estime convenientes; examinar los diferentes balances y estados de cuentas, comprobarlos con los libros, documentos y existencias y certificarlos cuando los estime correctos.

Artículo 36.- La auditoría velará por el fiel cumplimiento del presupuesto anual y de las resoluciones del Directorio ejecutivo y la gerencia.

Artículo 37.- El Auditor debe dar cuenta inmediata al Gerente general de cualquier irregularidad que note y proponer las medidas necesarias para su corrección. Si a pesar de dicho aviso la anomalía no fuere corregida dentro de un plazo prudencia, el Auditor la hará del conocimiento del Directorio a fin de que éste adopte las medidas que corresponden.

Artículo 38.- El Auditor debe proporcionar al Directorio y a la gerencia todos los datos que le soliciten. Deberá también informar sobre sus labores semanalmente a la gerencia y mensualmente al Directorio.

CAPÍTULO VII DEL PATRIMONIO FAMILIAR URBANO

Artículo 39.- La presente Ley se considera como Ley Especial del Patrimonio Familiar Urbano, en cuanto a los requisitos y condiciones que deben reunir los bienes que lo integren y el carácter de familia de escasos recursos económicos, así como a las atribuciones que sobre esta materia deberá tener también el Instituto como el organismo administrativo correspondiente de conformidad con lo preceptuado por la Ley Orgánica del Patrimonio Familiar.

CAPÍTULO VIII DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 40.- De acuerdo con lo dicho en el artículo anterior se considerarán como bienes integrantes del Patrimonio Familiar Urbano las viviendas que esta ley califica como de "interés social" y por familias de escasos recursos económicos los que se definen también en el Artículo 42 de esta misma Ley.

Artículo 41.- El período financiero del Instituto correrá del uno de Julio al 30 de Junio de cada año civil y en esta última fecha cerrará sus cuentas producirá un Balance General y los estados correspondientes a los resultados obtenidos, documentos que deberá publicar en "La Gaceta", Diario Oficial, a más tardar 15 días después de la fecha respectiva. Así mismo el Instituto deberá publicar dentro del primer trimestre, después de la fecha de cada cierre, una memoria contentiva de la labor realizada en el período anterior, sin perjuicio de cumplir con lo dispuesto en los incisos 3 y 4 del Artículo 273 Cn.

Artículo 42.- Para los efectos de esta Ley se entenderá:

a) Por "vivienda de interés social" aquella que, construida a bajo costo, reúna las normas mínimas de habitabilidad dentro de las siguientes categorías:

- 1) de dos dormitorios y hasta 60 metros cuadrados de edificación total;
- 2) de tres dormitorios y hasta de 75 metros cuadrados de edificación total; y
- 3) de cuatro dormitorios y hasta 90 metros cuadrados de edificación total; y,

b) Por "Familia de escasos o medianos recursos" aquellas que ninguno de sus miembros esté obligado por sus ingresos al pago del Impuesto sobre la Renta.

Artículo 43.- El Gobierno de la República podrá donar al Instituto cualquier clase de bienes, muebles o inmuebles.

Artículo 44.- El Instituto estará exento del pago de impuestos directos sobre el capital, del impuesto sobre la renta y de timbres fiscales. Asimismo estará exento del pago de impuestos o derechos fiscales sobre importaciones para su propio uso y sobre equipo y materiales de construcción.

Artículo 45.- El Instituto estará también exento de rendir fianzas o de hacer depósitos en los asuntos judiciales en que intervengan.

Artículo 46.- Los reglamentos de esta Ley fijarán las condiciones que deben reunir las personas que podrán disfrutar de los beneficios de la misma. Sin embargo, según los estudios sociales que realice el Instituto, se tendrán como elementos esenciales para la adjudicación de viviendas, los siguientes.

- a) Necesidad de la vivienda, atendiendo al mayor número de miembros por familia;

- b) Ingresos adecuados para la atención de la cuota mensual;
- c) Condiciones físicas de la vivienda actual y sociales de la familia a causa de la vivienda misma;
- d) Antecedentes Morales y de Salud de la Familia respectiva; y,
- e) Que el solicitante, su cónyuge y los miembros de la familia a su cargo no posean casa propia

En cuanto a recursos se refiere, los grupos sociales a beneficiarse estarán constituidos por aquellas familias cuyos ingresos mensuales no sean superiores al 8% del costo global de la vivienda respectiva, incluyendo edificación y terreno.

Artículo 47.- Los Interesados en la adquisición de viviendas de interés social de las que construya o financie el Instituto estarán excedentes del pago de todo impuesto o derechos por la tramitación de sus solicitudes, y las oficinas públicas a quienes el Instituto solicitara informaciones o certificaciones para tal finalidad, estarán obligadas a darlas gratuitamente. Asimismo todas las diligencias que fueren necesarias para la formalización y ejecución de contratos de arrendamientos de pagos de cuotas de amortización, de contratos de créditos hipotecarios y de extensión de títulos de propiedad de viviendas de interés social construidas por el Instituto, no causarán impuestos fiscales.

Artículo 48.- En los Reglamentos respectivo se determinarán lo relativo a:

- a) Requisitos que deban reunir las familias a beneficiarse, ninguno de cuyos miembros que vivan en común y dependientes del Jefe de la familia, podrá poseer casa propia al tiempo de la adjudicación respectiva. Si el Instituto comprobare que un miembro dependiente de cualquier familia adjudicataria de una vivienda construida por el Instituto poseía casa propia al tiempo de la suscripción del contrato correspondiente por este solo hecho se tendrá por rescindido de derecho y la vivienda volverá a poder del Instituto;
- b) Tipos de casas a construir y sus especificaciones, reparaciones y mejoras;
- c) Métodos de evaluación a emplearse, intereses, amortización y seguros;
- d) Adjudicaciones, arrendamientos, venta y formas de traspasos definitivos;
- e) Prohibiciones.

Artículo 49.- Las relaciones del Instituto con los adjudicatarios de las viviendas que aquel construya o adquiera, se regirán por los términos de esta Ley y los contratos respectivos. Todo lo no previsto en esta Ley y los contratos se regirá por las normas del derecho común.

Artículo 50.- Los beneficiarios de viviendas de interés social que construya el Instituto estarán exentos en lo que respecta a las mismas del pago de impuesto directo sobre el capital o de cualquier otro impuesto sobre la propiedad ya fuera fiscal, municipal o local.

Artículo 51.- El Instituto podrá dar ayuda técnica financiera a las cooperativas que se organicen sin fines de lucro para la construcción de viviendas de Interés social, de acuerdo con los reglamentos respectivos.

Artículo 52.- Los organismos y dependencias del Estado están obligados a prestar al Instituto la asistencia a su alcance para la mejor consecución de sus fines. Asimismo el Distrito Nacional y las municipalidades cooperarán con el Instituto en el establecimiento de los servicios públicos indispensables en las colonias que construya el Instituto.

Artículo 53.- Las inversiones del Instituto de Seguridad Social destinadas a contribuir a la solución del problema de la vivienda, a que se refiere el No. 2 del ordinal c) del Artículo 58 de la Ley Orgánica de Seguridad Social, deberán ser realizadas por intermedio del Instituto de la Vivienda y a este efecto dichas inversiones deberán consistir en la adquisición de Cédulas o valores que emita este último Instituto.

Artículo 54.- Las compañías de Seguros y de Capitalización deberán invertir, de sus reservas matemáticas, en bonos y otras obligaciones del Instituto, un porcentaje mínimo de las mismas reservas que fije el Superintendente de Bancos con aprobación del Ministerio de Economía. Este porcentaje no será menor del 5% ni mayor del 10% de dichas reservas.

Artículo 55.- Los directores, funcionarios y empleados del Instituto y sus cónyuges, no podrán celebrar negocios de ninguna clase con el Instituto, por sí o por interpósita persona, ni adquirir por cualquier título, bienes, créditos o derechos del mismo, salvo cuando se tratara de la adquisición de títulos o valores emitidos por el Instituto, siempre que fueren adquiridos en las mismas condiciones ofrecidas al público o a los inversionistas.

Artículo 56.- No podrán ser funcionarios o empleados del Instituto personas que tuvieren entre sí o con los miembros del Directorio, relaciones de parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

Sin embargo, esta restricción no afectará a los funcionarios y empleados que estuvieren al servicio del Banco Hipotecario de Nicaragua en la fecha en que entre en vigor esta ley y que por nombramiento del Directorio pasaren a formar parte del personal del Instituto, ni aquellos empleados que tuvieren relaciones de parentesco dentro de los grados mencionados con las personas que posteriormente fueren designados miembros del Directorio o para ocupar el cargo de gerente general.

Artículo 57.- El Instituto, tendrá los derechos y privilegios especiales otorgados a las Instituciones Bancarias en todo lo referente a las obligaciones constituidas a favor del mismo, sus garantías, documentos en que consten y los procedimientos judiciales a seguirse para la ejecución de sus obligaciones.

Artículo 58.- La Superintendencia de Bancos y de otras Instituciones vigilará fiscalizará al Instituto en los mismos términos y con las mismas obligaciones a que están sujetas las Instituciones bancarias.

Artículo 59.- Los proyectos de construcción de viviendas de Interés social de iniciativa gubernamental, del Distrito Nacional o de las municipalidades, deberán ser sometidos al Instituto para su estudio y dictamen correspondiente.

La realización de cualquier obra de las contempladas en el párrafo anterior, no podrá efectuarse si el Instituto no hubiere dictaminado favorablemente al respecto.

Artículo 60.- El Instituto estará autorizado llevar a cabo programas educativos, tendientes tanto al mejoramiento de las condiciones y hábitos familiares, como a la conservación de las viviendas que construya el Instituto.

Artículo 61.- El Instituto deberá fomentar el entrenamiento y la formación del personal técnico para la formación del personal técnico para la realización de sus programas de vivienda.

CAPÍTULO IX DISPOSICIONES FINALES

Artículo 62.- El Instituto, como sucesor legal del Banco Hipotecario de Nicaragua, tendrá el dominio de todos los bienes, muebles e inmuebles derechos y acciones de éste, sin necesidad de ningún trámite, desde la fecha que señala el Artículo 67 de Ley. Asimismo, desde esa fecha, todas las obligaciones del Banco Hipotecario de Nicaragua quedarán a cargo del Instituto, sin mediar ningún trámite.

Los Registradores Públicos de la Propiedad Inmueble extenderán, sin causar honorarios, al pie de la inscripciones correspondientes, un breve asiento explicativo del traspaso que se ha efectuado en cada caso en virtud de esta Ley.

Artículo 63.- El Instituto estará autorizado para efectuar aquellos arreglos que tiendan a mejorar la situación de la mora de la cartera hipotecaria que le traspase el Banco Hipotecario de Nicaragua, Incluso a acordar renovaciones, prórrogas, cambios de garantías y de deudores etc., cte.

CAPÍTULO X DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 64.- Dentro de treinta días de la fecha de publicación de esta Ley. en "La Gaceta", Diario Oficial, el Poder Ejecutivo procederá al nombramiento o designación de los miembros del Directorio del Instituto de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 21 de esta Ley, quienes deberán tomar posesión de sus cargos ante el Ministerio de Economía a más tardar dentro de ocho días de su designación.

El mismo día de su toma de posesión, los directores celebrarán su primera reunión a la que, únicamente para los efectos indicados en el acápite a) de este Artículo, concurrirán los suplentes correspondientes. La sesión deberá verificarse en el local del Banco Hipotecario de Nicaragua y será presidida por el Gerente de dicha Institución a que hayan sido elegidos el presidente y el vice-presidente del Directorio.

En dicha sesión se Procederá en el orden siguiente:

- a) Determinar, por medio de sorteo, el período de los Directores iniciales de la Institución de manera que:

- 1) un propietario y un suplente ejerzan su período por un año;
 - 2) un propietario y un suplente, por dos años;
 - 3) un propietario y un suplente, por tres años; y
 - 4) dos propietarios y dos suplentes, por cuatro años.
- b) Elegir, dentro de los miembros propietarios, el presidente y el vice-presidente del Directorio, para el primer período de dos años quienes quedarán inmediatamente en función de sus cargos.
- c) Designar al Gerente General de la Institución; y,
- d) Tomar todos aquellos acuerdos y disposiciones que el Directorio considere pertinentes y necesarios para la iniciación de las labores del Instituto.

Artículo 65.- El Instituto asumirá la totalidad del activo y pasivo del Banco Hipotecario de Nicaragua, según balance general que dicho Banco elaborará para tal efecto, de acuerdo con la Superintendencia de Bancos y de otras Instituciones.

Artículo 66.- El Ministerio de Economía, por medio de la Superintendencia de Bancos y de otras Instituciones, tomará todas las medidas de carácter temporal que fueren necesarias para la apertura del Instituto, simultáneamente con el cierre de las operaciones del Banco Hipotecario de Nicaragua.

CAPÍTULO XI

Artículo 67.- La presente Ley entrará en vigor desde la fecha de su publicación en "La Gaceta", Diario Oficial. Sin embargo, las operaciones del Instituto se iniciarán en la fecha en que el Poder Ejecutivo, por acuerdo en el Ramo de Economía, disponga la apertura de las actividades del Instituto. En tal fecha entrarán en plena vigencia de las disposiciones del Artículo 62 de esta Ley.

Artículo 68.- Desde la fecha en que celebre su primera sesión el Directorio, asumirá la dirección de los Negocios del Banco Hipotecario de Nicaragua hasta que el Instituto inicie sus operaciones, de acuerdo con el Artículo anterior, fecha desde la cual el Directorio quedará administrando los negocios del Instituto.

Dado en el Salón de Sesiones de la Cámara de Diputados. - Managua, D. N., 12 de Marzo de 1959.

(f) **A. MONTENEGRO**
D. P.

(f) **J. CASTILLO A** (f) **F. MEDINA M.**
D. S. D. S.

Al Poder Ejecutivo.- Cámara del Senado, Managua, D. N., 13 de Marzo de 1959.

(f) **LEONARDO SOMARRIBA**
S. P.

(f) **PABLO RENER** (f) **CARLOS RIVERS DELGADILLO**
S. S. S. S.

POR TANTO EJECÚTESE . - Casa Presidencial, Managua, D.N., Diecinueve de Marzo de Mil Novecientos Cincuenta y Nueve.

(f) **LUIS A SOMOZA D.** (f) **ENRIQUE DELGADO,**
Ministro de Economía Presidente de la República.