



# Guía del Inversionista Nicaragua





[www.mific.gob.ni](http://www.mific.gob.ni)



[www.spiex.gob.ni](http://www.spiex.gob.ni)



# Carta de Presentación

El Ministerio de Fomento, Industria y Comercio (MIFIC) y la Secretaría de Promoción de Inversiones y Exportaciones (SPIEX) le invitan a conocer Nicaragua, por medio de la Guía del Inversionista 2024.

El objetivo de esta Guía es divulgar a los inversionistas del mundo, información sobre las grandes oportunidades y ventajas competitivas que ofrece Nicaragua para la creación y consolidación de negocios mutuamente beneficiosos.

Nicaragua cuenta con una localización geográfica estratégica, abundantes riquezas naturales, clima agradable, gran atractivo turístico, calidez y dedicación de su gente, mejores carreteras de Centroamérica, favorable clima de negocios, destacando como uno de los países mas seguros de Latinoamérica, lo que hace nuestro país una excelente opción para conocer, explorar y establecer negocios.

En esta guía encontrarán información sobre datos macroeconómicos, políticas públicas, marco legal aplicable a las inversiones, incentivos, infraestructura económica y productiva, costos de operación, procedimientos para establecerse e invertir en el país, e instituciones que brindan acompañamiento en los procesos de inversión.

Ustedes inversionistas tendrán en el Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional (GRUN), un facilitador para su inversión.

Les invitamos a explorar Nicaragua, una Tierra de Oportunidades.



Jesús Bermúdez Carvajal  
Ministro  
MIFIC



Karina Mejía  
Directora  
SPIEX



# Índice de abreviaturas

- AFC:** Acuerdo sobre Facilitación de Comercio
- APPRI:** Acuerdo de Promoción y Protección Recíproca de Inversiones
- BPO:** Externalización de Procesos de Negocios
- CIADI:** Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a Inversiones
- CNZF:** Comisión Nacional de Zonas Francas
- DAI:** Derechos Arancelarios de Importación
- DHS:** Desarrollo Humano Sostenible
- GRUN:** Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional
- IED:** Inversión Extranjera Directa
- INVUR:** Instituto de la Vivienda Urbana y Rural
- IR:** Impuesto sobre la Renta
- ITO:** Servicios de Tecnología de la Información
- IVA:** Impuesto al Valor Agregado
- KPO:** Externalización de Procesos de Conocimiento
- MIFIC:** Ministerio de Fomento, Industria y Comercio
- ODS:** Objetivos del Desarrollo Sostenible
- OMGI:** Organismo Multilateral de Garantía de Inversiones
- OPIC:** Corporación de Inversiones Privadas en el Extranjero
- PNLP-DH:** Plan Nacional de Lucha contra la Pobreza y Desarrollo Humano (2022-2026)
- RZF:** Régimen de Zonas Francas
- SGP:** Sistema Generalizado de Preferencias
- SPIEX:** Secretaría de Promoción de Inversiones y Exportaciones
- SSC:** Centros de Servicios Compartidos
- TLC:** Tratado de Libre Comercio
- VUCEN:** Ventanilla Única de Comercio Exterior
- VUI:** Ventanilla Única de Inversiones
- VUZF:** Ventanilla Única de Zonas Francas

# Contenido

<b>¿Por qué Invertir en Nicaragua?</b> .....	<b>03</b>
Una economía robusta .....	03
Producto Interno Bruto (PIB) .....	05
Ubicación geoestratégica .....	05
Calidad de vida .....	06
Diversificación de mercados .....	07
Un Gobierno Pro-Inversión .....	07
<b>¿Cómo es Nicaragua?</b> .....	<b>09</b>
Infraestructura Productiva.....	09
Infraestructura Vial.....	10
Infraestructura Aeroportuaria.....	10
Infraestructura Portuaria.....	11
Infraestructura Eléctrica .....	11
Costos de operación .....	12
Costo de Bienes inmuebles.....	13
<b>¿Cómo está regulada la Inversión Extranjera en Nicaragua?</b> .....	<b>14</b>
Normas jurídicas e incentivos relativos a la Inversión Extranjera.....	16
Acuerdos Comerciales.....	22
<b>¿Qué oportunidades de Inversión existen en Nicaragua?</b> .....	<b>30</b>
Sector Agronegocios.....	30
Sector Pesca.....	32
Sector Manufactura Ligera .....	33



Sector Externalización de Servicios.....	35
Sector Forestal .....	37
Sector Vivienda.....	38
<b>¿Qué tipo de inversión se busca en Nicaragua? .....</b>	<b>40</b>
¿Qué es la Inversión de calidad? .....	40
<b>¿Qué servicios de atención integral ofrece nicaragua al inversionista? .....</b>	<b>41</b>
Ventanilla Única de Inversiones (VUI) .....	41
Ventanilla Única de Comercio Exterior (VUCEN) .....	45
Ventanilla Única de Zonas Francas (VUZF).....	47
<b>¿Quién puede ayudarme a invertir en Nicaragua? .....</b>	<b>48</b>
Contactos Claves .....	48





# ¿Por qué invertir en Nicaragua?

## Una economía robusta

Desde 2007, el Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional (GRUN) ha sido consistente en su compromiso con la estabilidad macroeconómica y el manejo prudente y sostenible de las finanzas públicas; contribuyendo a la seguridad, confianza y certidumbre para la inversión nacional y extranjera, para la tranquilidad de la ciudadanía y la expectativa positiva de los productores y consumidores.

Esto ha contribuido a encontrar y reencontrarnos con la senda del crecimiento, para profundizar los esfuerzos en pro del Bienestar Social, el Bien Común y la Reducción de la Pobreza.

Coherentes con los lineamientos de trabajo indicados por la Presidencia de la República, en los últimos 17 años, Nicaragua ha avanzado con paso firme en 3 niveles de orientación del gasto e inversión:

- **Gasto e inversión:** En los primeros años de Gobierno, los recursos se orientaron fundamentalmente en evitar el colapso económico y de los servicios públicos esenciales, herencia de los gobiernos neoliberales; producto de la privatización de la educación y la salud, del deterioro generalizado del sistema vial y de transporte, la descapitalización del sector eléctrico y del agua potable, y la reforma del sistema financiero que condujo al cierre de los bancos estatales, dejando sin alternativas crediticias a los productores.
- **Gasto e inversión de estabilización:** Los recursos se orientaron para la atención de la demanda de bienes y servicios públicos, los cuales pasaron a ser gratuitos para toda la población del país.
- **Gasto e inversión de crecimiento:** Se orientaron recursos para aumentar la capacidad productiva, incentivar el consumo, incrementar el comercio futuro y fortalecer las reservas financieras preventivas para ampliar el impacto de las inversiones.

En el año 2023, el Producto Interno Bruto (PIB) creció en un 4,6%, alcanzando los US\$17,829.2 millones y consolidándose en una senda de crecimiento sostenido a medio plazo.

Este dinamismo fue impulsado por el buen desempeño de la mayoría de los sectores económicos, la demanda interna y la presencia de condiciones favorables para los flujos externos, lo que incidió positivamente en las expectativas de los agentes económicos.

De acuerdo con el Informe de Perspectivas Macroeconómicas del Banco Central de Nicaragua (BCN), los indicadores macroeconómicos al primer trimestre de 2024 indican que la economía nicaragüense mantiene el buen desempeño observado en 2023, en particular, los datos del Índice Mensual de la Actividad Económica (IMAE) muestran que la economía mantiene un crecimiento sostenido, con la mayoría de las actividades expandiéndose. Así mismo, las condiciones domésticas y externas permanecen propicias para que la economía crezca en 2024 conforme lo esperado. El mercado laboral continúa estable, con una baja tasa de desempleo, la inflación nacional muestra una desaceleración gradual inducida en parte por la reducción de las presiones externas, continua el dinamismo de la intermediación financiera con los depósitos y el crédito creciendo a tasas de dos dígitos, el Gobierno genera espacios fiscales y el sector externo presenta una coyuntura favorable para la continuidad de los flujos de recursos.

Además, por el tipo de política cambiaria de Nicaragua se establece la devaluación fija de la moneda respecto al dólar. Es importante mencionar que, recientemente, el GRUN aprobó el congelamiento del tipo de cambio durante todo el año 2024 (% anual).

No obstante, en el entorno internacional están presentes riesgos generados por los conflictos geopolíticos y las condiciones financieras internacionales estrictas en un contexto de persistencia inflacionaria global. A pesar de dichos riesgos, la economía nicaragüense se ha consolidado en una trayectoria estable de crecimiento y presenta fortalezas que se derivan de un marco de políticas macroeconómicas adecuadas, lo cual le permite estar mejor preparado para enfrentar situaciones imprevistas.

Las exportaciones tuvieron una tasa de crecimiento promedio de 6.7% en los últimos 13 años. En el año 2023 se presentó un decrecimiento en las exportaciones de 2.4% respecto al año 2022, con un total de US\$7,543.3 millones, causado principalmente por factores externos, como la desaceleración en la economía mundial, lo que produjo una reducción en la demanda de productos nacionales, siendo la industria manufacturera en régimen de zona franca la más afectada.

Es importante destacar que, las exportaciones de mercancías mantuvieron su crecimiento (4.0%) con un valor de 4,034.2 millones de dólares, impulsadas principalmente por el sector de minería, productos lácteos, azúcar y carne de bovino.

Adicionalmente, se destaca el aumento de los precios de exportación (6.0%, según el índice de precios de las exportaciones) de productos como el frijol, tabaco en rama, azúcar, lácteos, melaza, y oro, de los cuales existe una gran demanda por parte de socios comerciales como Canadá, Centroamérica y México.

La inversión se dirigió principalmente al sector industria con un 33.5%, comercio y servicios con un 27.4%, energía y minas con 20.7% y el sector financiero con un 14.0%.

Nicaragua también ha logrado diversificar el origen de los ingresos de IED, teniendo un acumulado de 58 países que han invertido en el país, siendo los principales Estados Unidos con US\$269.6 millones (21.9%), Panamá con US\$233.2 millones (19.0%), Barbados con US\$120.5 millones (9.8%) y México con US\$103.2 millones (8.4%).

## Producto Interno Bruto (PIB)

El Banco Central de Nicaragua (BCN) publicó el 22 de marzo de 2024, los resultados del Producto Interno Bruto (PIB) de 2023, según los cuales, la actividad económica mostró dinamismo y expansión en su evolución, al registrar el PIB en términos reales un crecimiento de 4.6 por ciento (3.8% en 2022). En términos nominales, el PIB se ubicó en 649,717.6 millones de córdobas, lo que representó un crecimiento de 15.7 por ciento. Por su parte, el PIB en dólares fue de 17,829.2 millones y el PIB per-cápita resultó de 2,608.3 dólares, superior en 12.8% con respecto a 2022.

Por el enfoque de la producción, la mayoría de las actividades mostraron un buen desempeño, observándose las mayores tasas de crecimiento en las actividades de hoteles y restaurantes (23.3%), explotación de minas y canteras (12.8%), electricidad (12.7%), construcción (8.1%), comercio (7.2%), transporte y comunicaciones (4.6%), intermediación financiera (4.6%), agua (3.9%), otros servicios (3.5%) e industria manufacturera (2.2%); sin embargo, se registraron disminuciones en las actividades de agricultura y pesca y acuicultura.

## Ubicación geoestratégica

Nicaragua se localiza en el corazón de las Américas, justo en el centro de Centroamérica y a pocas horas de distancias de las principales ciudades de Estados Unidos, Centroamérica y Suramérica. El país cuenta con una superficie de 130,373 km<sup>2</sup> divididos en 3 regiones (Pacífico, Centro y Costa Caribe), cada una con clima y diferentes tipos de suelos, ideales para diversos cultivos.

Algunos de los beneficios específicos de la ubicación estratégica de Nicaragua incluyen:

- **Acceso a mercados internacionales:** Nicaragua ofrece acceso estratégico a mercados internacionales claves gracias a los acuerdos comerciales que ha suscrito, incluyendo DR-CAFTA y tratados bilaterales con países de América Latina y Asia. Esto garantiza condiciones preferenciales para exportar a mercados como Estados Unidos, la Unión Europea y la República Popular de China.

- **Oportunidades de inversión:** Nicaragua presenta atractivas oportunidades de inversión en sectores económicos relevantes, reconocido como uno de los países más seguros de la región, ofrece un entorno estable con incentivos fiscales competitivos para industrias como agronegocios, manufactura, servicios tercerizados, entre otros.

- **Turismo:** La ubicación estratégica de Nicaragua en el centro de Centroamérica convierte al país en un destino turístico accesible y diverso. Los turistas pueden disfrutar de la singular ventaja de explorar desde las playas doradas del Pacífico, ideales para el surf y la aventura, hasta las tranquilas aguas del Caribe, perfectas para el buceo. Además, su compacta geografía permite descubrir en poco tiempo una impresionante variedad de paisajes, desde islas volcánicas y reservas naturales hasta ciudades coloniales, creando una experiencia de viaje única e inolvidable.

## Calidad de vida

Nicaragua es un país que presenta grandes oportunidades de negocios y se destaca como un lugar atractivo para residir; un país asombroso que ofrece una alta calidad de vida con costos muy accesibles y seguridad ciudadana, presentando una de las tasas de homicidio más bajas según datos de Insight Crime en 2023, que lo hacen uno de los países más seguros de Latinoamérica.

Es un país pluricultural y multilingüe, que tiene un increíble mercado para las inversiones mobiliarias, las personas se caracterizan por ser muy serviciales y amables, cuenta con una amplia riqueza natural como volcanes, playas, lagos, reservas, lo que ha fomentado aún más el turismo en el país.

Nicaragua ofrece muchas opciones residenciales, casas, apartamentos y condominios, que incluyen servicios de comunicación y comodidad con varios rangos de precios. Además, no existen restricciones en cuanto a la compra de bienes raíces, ya que la ley asegura los mismos derechos para ciudadanos nacionales y extranjeros.

Nicaragua es reconocida como el séptimo mejor país en el mundo en términos de igualdad de género y el único país de la región latinoamericana en ser incluido dentro del top 10, de acuerdo con el Informe de Brecha de Género 2023 del Foro Económico Mundial. Este logro consecutivo por más de 10 años demuestra el compromiso del país para lograr una sociedad pacífica, con pleno potencial humano y desarrollo sostenible.

## Diversificación de mercados

Nicaragua ha firmado más de 20 acuerdos bilaterales para la protección de inversiones con varios países del Norte, Centro y Sur América, así como Europa y Asia, del total de los acuerdos bilaterales firmados, 15 acuerdos están vigentes hasta la fecha.

El país ha firmado varios tratados para la resolución alternativa de conflictos, entre ellos: Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a Inversiones (CIADI), Organismo Multilateral de Garantía de Inversiones (OMGI), Corporación de Inversiones Privadas en el Extranjero (OPIC, por sus siglas en inglés), Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Internacional (UNCITRAL, por sus siglas en inglés) / Convención de Nueva York 1958, Convención Interamericana de Arbitraje Comercial Panamá.

Además, la Ley de Mediación y Arbitraje (540) regula dos métodos alternos a la vía judicial para solucionar de manera expedita controversia derivada de las relaciones contractuales.

## Un Gobierno Pro-Inversión

El Gobierno de Nicaragua, consciente de la etapa de desarrollo industrial y tecnológico en la que se encuentra el país, reconoce el impacto positivo de la inversión extranjera directa. Así promueve la entrada de flujos de inversión para desarrollar el país.

- **Política fiscal estable y predecible:** Se ha mantenido una política fiscal estable en los últimos años, con un déficit fiscal controlado y una deuda pública sostenible, generando confianza entre los inversionistas, que reconoce que el Gobierno de Nicaragua está comprometido con el pago de sus deudas y con la estabilidad económica.

- **Marco legal favorable a la inversión:** El país ofrece un marco legal diseñado para atraer y proteger la Inversión extranjera y nacional, el cual incluye un sistema de incentivos fiscales y aduaneros. Dentro de este marco legal destacan la Ley de Promoción de Inversiones Extranjeras (Ley 344), donde se establece beneficios como la libre convertibilidad de la moneda, la libertad de repatriar capital y utilidades, asegurándose un trato igualitario a inversionistas extranjeros y nacionales y la plena protección de derechos de propiedad; y la Ley de Zonas Francas Industriales de Exportación (Ley 917) para las compañías interesadas en establecer operaciones orientadas a la exportación de bienes y servicios.



Se cuenta con leyes específicas de sectores económicos tales como la Ley de Admisión Temporal para el Perfeccionamiento Activo de Facilitación de las Exportaciones (Ley 382), Ley Especial sobre Exploración y Explotación de Minas (Ley 387), Ley para la Promoción de Generación Eléctrica con Fuentes Renovables (Ley 532), Ley General de Turismo (Ley 1210), acuerdos bilaterales para la protección de inversiones y la Ley de Mediación y Arbitraje (Ley 540). Además, el Gobierno ha tomado medidas para simplificar los trámites administrativos y reducir la burocracia, lo que facilita la inversión en el país.

- **Infraestructura física adecuada:** Nicaragua ha realizado importantes inversiones en infraestructura en los últimos años, mejorando la conectividad del país y facilitando el comercio y la inversión.

- **Fuerza laboral calificada y competitiva:** Nicaragua cuenta con una fuerza laboral calificada y competitiva, haciendo que el país sea atractivo para las empresas que buscan optimizar sus costos de producción.

En concreto, el (GRUN) ha puesto en marcha una serie de medidas para promover la inversión, entre las que destacan:

- El Programa de Inversión Pública (PIP), que establece un marco de planificación y ejecución de la inversión pública.
- La Ley de Promoción de Inversiones, que ofrece incentivos fiscales y aduaneros a los inversores extranjeros.
- La simplificación de los trámites administrativos para la inversión.
- Las inversiones en infraestructura, como carreteras, puertos, aeropuertos y telecomunicaciones.

Todo lo anterior es posible gracias a un Gobierno que promueve las inversiones, buscando el beneficio y éxito compartido para todos; contribuyendo a la creación de riquezas y al desarrollo humano sostenible de nuestro pueblo.

## Un modelo de Gobierno que promueve el Desarrollo Humano Sostenible

El Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional (GRUN) ha promovido un nuevo modelo de desarrollo que pone en el centro al ser humano y sus necesidades bajo la inspiración de “valores cristianos, ideales socialistas, prácticas solidarias, democráticas y humanísticas, como valores universales y generales, así como los valores e ideales de la cultura e identidad nicaragüense”, de acuerdo con el artículo 4 de la Constitución Política.

Este modelo promueve relaciones con todos los pueblos del mundo y la cooperación externa, contribuyendo a la profundización de los procesos de Desarrollo Humano Sostenible en Nicaragua y a la ampliación de la IED en el país.

Los significativos avances de Nicaragua en el **fortalecimiento de los procesos de Desarrollo Humano Sostenible nacen del Modelo de Alianzas, Diálogo y Consensos**, un profundo cambio en relación con la cosmovisión de la función del Estado en la Economía como un facilitador de la actividad productiva, a través del impulso de políticas públicas y sociales bajo un diálogo permanente en la búsqueda de consensos entre el sector empresarial y los trabajadores. A como se establece en el artículo 98 de la Constitución Política de Nicaragua, el mensaje es claro, la principal función del Estado en la economía es “lograr el desarrollo humano sostenible en el país; mejorar las condiciones de vida del pueblo y realizar una distribución cada vez más justa de la riqueza en la búsqueda del buen vivir”.

## ¿Cómo es Nicaragua?

### Datos generales

Capital	Managua
Idioma	Español
Zona Horaria	UTC/GTM – 6 horas
Prefijo Telefónico	(+505)
Temperatura	Entre 20°C – 28°C
Extensión	130,373.4 Km <sup>2</sup>
Km de Costa	910 Km
Moneda	Córdoba (C\$)
Tasa de Cambio	C\$36.62 / US\$1

### Principales Indicadores Macroeconómicos 2023

PIB Total	US\$17,829.2 millones
Tasa de Crecimiento del PIB	4.6%
PIB Per Cápita	US\$2,620.4
Ingresos de IED	US\$2,534.5 millones
Exportaciones	US\$7,543.3 millones
Tasa de Inflación Anual	5.6%
Tasa de Desempleo	3.4%
Tasa de Subempleo	39.5%

## Infraestructura Productiva

Nicaragua trabaja en la transformación de su infraestructura con proyectos estratégicos para mejorar la conectividad del país y la región con el resto del mundo, colocando al país en el escenario mundial como destino de inversiones y plataforma de exportaciones. A continuación, se detalla la infraestructura productiva de Nicaragua, su infraestructura vial, aeroportuaria, portuaria y eléctrica.

## Infraestructura Vial

Por tierra, Nicaragua cuenta con acceso a sus países vecinos en un tiempo de tránsito de menos de 24 horas. La Carretera Panamericana es la ruta más importante para el transporte de carga terrestre, y es parte de una red de carreteras que conecta las principales ciudades del país. Es importante remarcar que el país cuenta con las mejores carreteras de Centroamérica, y la quinta posición de toda América Latina, según el Índice de Competitividad Global 2017-2018 del Foro Económico Mundial.

### Carretera Costanera

Contará con una longitud de 141 km, y se emplazará a lo largo de todo el territorio por la franja del Océano Pacífico, conectando las principales comunidades costeras con alto valor turístico, desde Masachapa en Managua hasta playa El Naranjo en Rivas, lo que mejorará la eficiencia del transporte terrestre haciendo más dinámico el comercio interno e interregional, así como la promoción del turismo para el desarrollo económico y social de Nicaragua.

## Infraestructura Aeroportuaria

Actualmente operan en el país 7 aerolíneas internacionales y una nacional: American Airlines, United Airlines, Spirit Airlines, Copa Airlines, Avianca, Aeroméxico, CONVIASA y La Costeña. El aeropuerto más importante es el Aeropuerto Internacional Augusto C. Sandino, localizado en la ciudad de Managua.

### Desarrollo de Proyecto Reconstrucción, Ampliación y Mejoramiento del Aeropuerto Internacional Punta Huate

Ubicado en San Francisco Libre en la ciudad de Managua, es una inversión pública de 499 millones de dólares que se ejecutará en los próximos 4 años, creando las condiciones para facilitar el turismo y el comercio exterior a nivel mundial. En el marco de la iniciativa de la Franja y la Ruta, este nuevo aeropuerto de categoría 4F atenderá a 3 millones de pasajeros, más de 30 mil vuelos y 60 mil toneladas de carga al año lo que permitirá suplir la demanda de vuelos transcontinentales reduciendo el tiempo de viaje, así como también los costos.

Su construcción contará con los más altos estándares de calidad regulados por la Organización de Aviación Civil Internacional (OACI), lo que permitirá desarrollar la ubicación en potencia de Nicaragua e insertarse en las rutas mundiales como una plataforma logística.

## Infraestructura Portuaria

Nicaragua cuenta con infraestructura portuaria clave para el comercio internacional:

- **Puerto de Corinto:** Principal puerto ubicado en el noroeste del país, a 155 km de la capital. Conecta vía terrestre con los principales puertos de Honduras y Costa Rica, lo que convierte a Nicaragua en un centro de distribución ideal para Centroamérica.

Actualmente, se desarrolla el proyecto de Ampliación y Modernización del Puerto Corinto, que tiene como fin mejorar las capacidades técnicas y operativas; las obras abarcan un nuevo muelle multipropósito, reordenamiento del recinto portuario, un patio de carga general, un nuevo muelle granelero y un moderno centro logístico que brindará la capacidad para manejar 82 millones de toneladas de mercancías al año.

Así mismo, en junio 2024, se ha inaugurado la Primera Ruta Marítima Comercial directa entre Nicaragua y China, desde el Puerto de Tianjin hasta el Puerto de Corinto. Es decir, une a China y Nicaragua por el Océano Pacífico, lo que implica una disminución considerable de tiempo en el transporte de mercancías, y, por ende, reducción de los costos; contribuyendo a la facilitación del comercio y la competitividad. Lo anterior, representa un hito histórico en el desarrollo de las relaciones comerciales, convirtiéndose en un pilar importante para el pleno aprovechamiento del Tratado de Libre Comercio Nicaragua y China, el cual entró en vigor a inicios del presente año 2024.

- **Puerto Sandino:** Ubicado también en la costa del Pacífico, es utilizado principalmente para el manejo de carga a granel y productos petroleros. Sirve como un puerto alternativo al de Corinto.

- **Puerto de El Bluff:** Ubicado en la región del Caribe, se utiliza principalmente para la exportación de productos como mariscos y banano. Aunque es más pequeño que los puertos del Pacífico, tiene importancia estratégica para el comercio con el Caribe y el Atlántico.

- **Puerto Arlen Siu:** Este puerto fluvial se encuentra en la Región Autónoma de la Costa Caribe Sur. Tiene conexión con Bluefields y es crucial para la exportación de productos agrícolas y madereros desde la región hacia el resto del mundo.

## Infraestructura Eléctrica

El sector de energía de Nicaragua se ha venido desarrollando con un gran dinamismo en los últimos años con importantes inversiones públicas y privadas a nivel nacional.

Como resultado, se refleja un aumento de 138% en la capacidad efectiva instalada de 2010 a 2024, siendo 1946.06 megavatios (MW) la capacidad instalada efectiva actual. En este mismo período, se ha realizado una transición a las fuentes de energía renovable, las cuales constituyen el 80% de la matriz energética de generación, cifra que supera en 10 puntos porcentuales a la meta prevista. Actualmente, la cobertura eléctrica nacional es de 99.54% y la expectativa es que la misma sea de 99.57% al final del 2024, **posicionándose como el país de Centroamérica con mayor cobertura eléctrica.**

## Costos de operación

Los costos operativos en Nicaragua son altamente competitivos y representan una gran ventaja para los inversionistas.

### Agua

Empresa promedio con consumo mayor a 50 m<sup>3</sup> mensuales

US\$0.40 / m<sup>3</sup>

### Electricidad

Empresa industrial promedio con consumo de 200 kW mensuales

US\$0.18 / kWh

### Telecomunicaciones

Costo promedio de llamadas a Estados Unidos y Canadá

US\$0.20 / min

### Internet

Costo promedio de paquete mensual empresarial de datos móviles

US\$24.14 / 30 GB

### Transporte Marítimo

Costo Logístico estimado de carga desde Managua hasta Los Ángeles, California

13 días / US\$3,122

Costo Logístico estimado de carga desde Managua hasta Port Everglades, Florida

27 días / US\$3,507

### Espacio para Oficinas

Costo promedio de espacio para oficinas en Managua

US\$14.8 / m<sup>2</sup>

## Costo de Bienes inmuebles

El costo de los bienes inmuebles en Nicaragua sea de propiedades rurales, industriales o corporativas, es competitivo y congruente con las oportunidades y los beneficios que estas brindan. En la siguiente tabla, se presentan precios de referencia sobre costos de adquirir o alquilar un inmueble en Nicaragua.

### Tipos de Propiedades

	Rurales	Industriales	Corporativas
<b>Precio promedio de alquiler</b>	—	US\$3 a US\$8 x m <sup>2</sup> construido + US\$1 a US\$3 x m <sup>2</sup> como fee de mantenimiento + IVA	US\$9 a US\$20 x m <sup>2</sup> + US\$1 a US\$3 x m <sup>2</sup> costo de mantenimiento + IVA
<b>Precio promedio de venta</b>	<p><b>Zona Occidente:</b> US\$3,000 – US\$7,500 x Mz</p> <p><b>Zona Sur (Rivas):</b> US\$3,500 – US\$8,000 x Mz</p> <p><b>Zona Centro Pacífico:</b> US\$2,500 – US\$7,000 x Mz</p> <p><b>Zona Atlántico y Central:</b> US\$1,500 – US\$3,000 x Mz</p> <p><b>Zona Norte</b> US\$10,000 x Mz</p>	mínimo: US\$50 x v <sup>2</sup>	US\$2,200 – US\$2,500 x m <sup>2</sup>

Es recomendable, antes de iniciar una operación inmobiliaria de compra o alquiler, realizar las diligencias debidas sobre la propiedad y acompañarse de corredores de bienes raíces debidamente inscritos en el INVUR.

# ¿Cómo está regulada la inversión extranjera en Nicaragua?

Para el GRUN, la inversión extranjera directa es un importante motor del desarrollo nacional; pues ofrece la posibilidad de inyectar capital fresco a la economía, generar empleos rápidamente y promover la transferencia tecnológica y de conocimientos. Por ello dedica esfuerzos a su promoción e implantación en el territorio nacional a través de diversas políticas.

Una de estas políticas, corresponde al Plan Nacional de Lucha contra la Pobreza y para el Desarrollo Humano 2022-2026, el cual contiene estrategias y acciones transformadoras que ratifican la ruta de crecimiento económico con reducción de la pobreza y las desigualdades.

Este Plan comprende 12 lineamientos estratégicos que continúan las políticas, programas y proyectos exitosos desarrollados en salud y sanidad, educación, acceso a la vivienda y en pro del crecimiento económico mediante la construcción y desarrollo de infraestructuras, talentos humanos y de la promoción de la inversión nacional y extranjera en las actividades con mayor potencial en el futuro inmediato.

En particular, el lineamiento “Estabilidad macroeconómica, manejo prudente de las finanzas públicas y crecimiento económico sostenido y sostenible, siempre inclusivo y equitativo, que propicie más empleo y trabajo digno para la prosperidad de todos(as)”; contiene la acción de “Promover, facilitar y atraer más inversión nacional y extranjera directa en las áreas prioritarias y de actividades económicas con potencial en el futuro mediato.”

La atracción de la inversión privada es fundamental en los objetivos nacionales de crecimiento económico, dado que estimula la economía y aporta a la generación de empleos. En función de ello, el GRUN traza políticas monetarias y fiscales para mantener la estabilidad macroeconómica nacional, con crecimiento sostenido de la producción e inflación estable (anclando las expectativas de inflación a través del régimen cambiario vigente), que permitan una mayor certeza acerca del valor del dinero en el tiempo, así mismo del retorno real de los proyectos de inversión y el consumo en el futuro.





Además, el Gobierno promueve y facilita el establecimiento de nuevas inversiones privadas productivas y de servicios exportadores mediante programas de incentivos, el desarrollo de actividades de promoción, la facilitación de los procesos de análisis, familiarización y contacto del inversionista con el país, fomentando la reinversión y expansión de las empresas establecidas en el país, avanzando en la simplificación de trámites burocráticos, entre otros. La facilitación de inversiones en el proceso de establecimiento y operación de los proyectos permite la retroalimentación entre el sector público y privado, en relación con la mejora de procesos y la comunicación entre Gobierno e inversionistas.

De acuerdo con el PNLCP-DH, en el período 2022-2026, “el Gobierno promoverá y facilitará el establecimiento de nuevas inversiones privadas productivas y de servicios orientadas a la exportación, tanto nacionales como extranjeras, con una inversión ganada estimada en US \$336.0 millones y la generación de 10,651 empleos dignos, que contribuya a la reducción de la pobreza”.

El GRUN, además, impulsa el Plan Nacional de Producción, Consumo y Comercio (PNPCC) para el período 2024-2025, el cual se enmarca en las políticas PNLCP-DH 2022-2026, y contiene las políticas, proyecciones y metas de producción y exportaciones, así como las principales acciones de fomento y acompañamiento, que se implementarán de manera articulada y complementaria desde las instituciones del Sistema Nacional de Producción, Consumo y Comercio (SNPCC).

Estas acciones estratégicas apuestan a promover el comercio en el mercado nacional e internacional, a través de planes de exportación, negociación de tratados comerciales, promoción de eventos comerciales, agilización de trámites, entre otros.

Finalmente, existen un conjunto de Políticas Económicas impulsadas por el GRUN que contribuyen a la estabilidad macroeconómica como la medida de política cambiaria del Banco Central de Nicaragua, de fijar la tasa de deslizamiento del tipo de cambio del córdoba con respecto al dólar de los Estados Unidos de América en cero por ciento (0%) anual, a partir del primero de enero del año 2024.

## **Normas jurídicas e incentivos relativos a la Inversión Extranjera**

Con el fin de promover la IED, en Nicaragua se ha creado un marco jurídico, que tiene como principales objetivos establecer los incentivos necesarios para el crecimiento de la inversión en los sectores económicos priorizados, aliviar la carga administrativa y dar seguridad jurídica al inversor y garantías de que podrá repatriar fácilmente los beneficios de su inversión, entre otros recogidos en las normas listadas a continuación:

## **Ley de Promoción de Inversiones Extranjeras (Ley 344)**

Esta es la principal legislación nicaragüense en materia de inversión extranjera, equipara en derechos y garantías a la inversión internacional con la nacional.

Entre sus estatutos se plantean los siguientes:

- Libre acceso a la compra y venta de moneda extranjera disponible y libre convertibilidad de moneda
- Libertad de repatriar todo capital y utilidades, dividendos o ganancias generadas en el territorio nacional, después del pago de impuestos correspondientes
- Reconocimiento de Derechos de Autor, Marcas y Patentes
- Resolución alterna de conflictos entre Inversionista-Gobierno
- No existe monto mínimo o máximo de inversión
- No se requiere la participación accionaria obligatoria de un nacional en la inversión
- Depreciación acelerada de bienes capitales
- Acceso a préstamos nacionales a través de bancos locales, de acuerdo con sus términos y condiciones de aprobación

## **Ley de Admisión Temporal para el Perfeccionamiento Activo de Facilitación de las Exportaciones (Ley 382)**

Para contribuir con el desarrollo y diversificación del Sector Exportador, Nicaragua cuenta con la Ley No. 382, Ley de Admisión Temporal para el Perfeccionamiento Activo y de Facilitación de las Exportaciones, que establece la suspensión previa del pago de DAI, IVA e Impuestos Selectivos y Específicos al Consumo para la importación y compra local de materias primas, insumos, bienes intermedios y de capital, utilizados en operaciones de transformación, elaboración y reparación de bienes destinados a la exportación.

La Ley No. 382, contribuye con el desarrollo productivo y comercial del sector exportador dedicado a las actividades agroindustriales, industriales, manufactura y pesca y acuicultura, para el aprovechamiento de la amplia variedad de recursos naturales, mano de obra calificada e infraestructura moderna de Nicaragua.

Para acceder a la suspensión previa del pago de tributos, los beneficiarios deben exportar al menos, el 25% de sus ventas totales, con valor FOB de exportación anual no menor a cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$50,000.00).

La Comisión Nacional de Promoción de Exportaciones (CNPE), es la instancia rectora de la Ley No. 382 y administra el régimen de perfeccionamiento activo por medio de su secretaria técnica, que es ejercida a través de la Dirección General de Fomento y Promoción de Exportaciones (DGFEX) del Ministerio de Fomento, Industria y Comercio (MIFIC).

La DGFEX también propone y ejecuta estrategias de fomento, promoción y facilitación de las exportaciones nicaragüenses, en coordinación con los sectores productivos y las entidades públicas vinculadas a las operaciones de Comercio Exterior.

### **Ley Especial sobre Exploración y Explotación de Minas (Ley 387)**

Dada la importancia del sector minero para el desarrollo económico, el Estado garantiza estabilidad fiscal para inversiones locales y extranjeras relacionadas a actividades de minería a través de esta Ley.

Esta ley incluye incentivos como la exoneración del pago de Derechos Arancelarios a la Importación (DAI), Impuesto Selectivo al Consumo (ISC) e Impuesto al Valor Agregado (IVA).

### **Ley de Pesca y Acuicultura (Ley 489)**

Nicaragua cuenta con un régimen legal moderno que aporta transparencia y seguridad jurídica para los inversionistas que intervienen en esta actividad económica.

Esta ley establece un marco regulador que impulsa el desarrollo sostenible de la pesca y la acuicultura, equilibrando la explotación de los recursos con su conservación; garantizando la sostenibilidad a largo plazo de los ecosistemas acuáticos y los recursos pesqueros.

La regulación establece incentivos para atraer inversiones nacionales y extranjeras en la pesca y la acuicultura, brindando seguridad jurídica a los inversionistas interesados en el sector.

### **Ley para la Promoción de Generación Eléctrica con Fuentes Renovables (Ley 532)**

Esta Ley busca promover la generación de electricidad a través de fuentes renovables, brindándole a este tipo de proyectos beneficios como: excepción de aranceles de importación y pago de impuesto al valor agregado, impuestos municipales, estampas de impuestos y cualquier otro impuesto que pueda existir por la explotación de recursos naturales.

## **Ley de Promoción, Fomento y Desarrollo de la Micro, Pequeña, Mediana Empresa (Ley 645)**

Esta legislación fomenta y desarrolla de manera integral la micro, pequeña y mediana empresa (MIPYME), propiciando la creación de un entorno favorable y competitivo para el buen funcionamiento de este sector económico de alta importancia en el país.

Para contribuir al desarrollo del sector, se estableció el Registro Único MIPYME (RUM), con el objetivo de identificar y categorizar a las empresas, asistirles y tengan acceso a los programas e incentivos contemplados en las leyes de la materia, incentivos fiscales en la exoneración del 15% del Impuesto al Valor Agregado (IVA), mediante listas taxativas establecidas, en las compras locales y las importaciones de materias primas, bienes intermedios y bienes de capital, repuestos, partes y accesorios para la maquinaria y equipos que utiliza el sector.

Los sectores beneficiados con esta ley son: agroindustria, alimentos, artesanía, cuero y calzado, madera mueble, metal mecánico, panificación, plástico y textil vestuario.

## **Ley de Promoción de Ingreso de Residentes Pensionados y Residentes Rentistas (Ley 694)**

El objetivo principal de la ley es facilitar el ingreso y la estancia de personas que reciben ingresos fijos desde el extranjero, promoviendo así la inversión y el desarrollo del país.

## **Ley de Concertación Tributaria (Ley 822)**

La Ley de Concertación Tributaria, es la principal Ley en Nicaragua en materia tributaria, establece beneficios tributarios a sectores productivos de la economía para fomentar su crecimiento y desarrollo.

Así, la Ley brinda una tarifa con 0% de Impuesto al Valor Agregado (IVA) para exportaciones de bienes o servicios producidos localmente, y para algunos productos agrícolas.

Además, extiende hasta el año 2023, los beneficios otorgados al sector forestal en la Ley de Conservación, Fomento y Desarrollo Sostenible del Sector Forestal (Ley 462). Esto incluye la excepción de Impuestos Municipales, Impuestos sobre Inmuebles, y otros pagos de aranceles e impuestos.

## Ley de Zonas Francas Industriales de Exportación (Ley 917)

Nicaragua ofrece importantes incentivos fiscales a través del régimen de zonas francas para las compañías interesadas en establecer operaciones orientadas a la exportación, sea de bienes o servicios:

- Exención del 100% del pago del impuesto sobre la renta generada por sus actividades en la Zona Franca durante los primeros 10 años de funcionamiento. Esta puede prorrogarse por 10 años más, previa autorización
- Exención del pago de Impuestos sobre enajenación de bienes inmuebles a cualquier título, inclusive el Impuesto sobre Ganancias de Capital
- Exención de pago de Impuestos por Constitución, transformación, fusión y reforma de la sociedad, así como también del Impuesto de Timbres
- Exención de todos los impuestos y derechos de aduana y de consumo conexos con las importaciones, aplicables a la introducción al país de materias primas, materiales, equipos, maquinarias, matrices, partes o repuestos, muestras, moldes y accesorios destinados a habilitar a la empresa para sus operaciones en la Zona Franca
- Exención de Impuestos de aduana sobre los equipos de transporte, que sean vehículos de carga, pasajeros o de servicio, destinados al uso normal de la empresa en la Zona Franca
- Exención total de impuestos indirectos, de ventas y selectivos de consumo
- Exención total de tributos municipales
- Exención total de Impuestos a la exportación sobre productos elaborados en la Zona Franca
- Exención de impuestos fiscales y municipales sobre compras locales
- Exención total de impuestos indirectos, de ventas y selectivos de consumo
- Exención total de tributos municipales
- Exención total de Impuestos a la exportación sobre productos elaborados en la Zona Franca
- Exención de impuestos fiscales y municipales sobre compras locales

## Ley de Correduría de Bienes Raíces (Ley 1129)

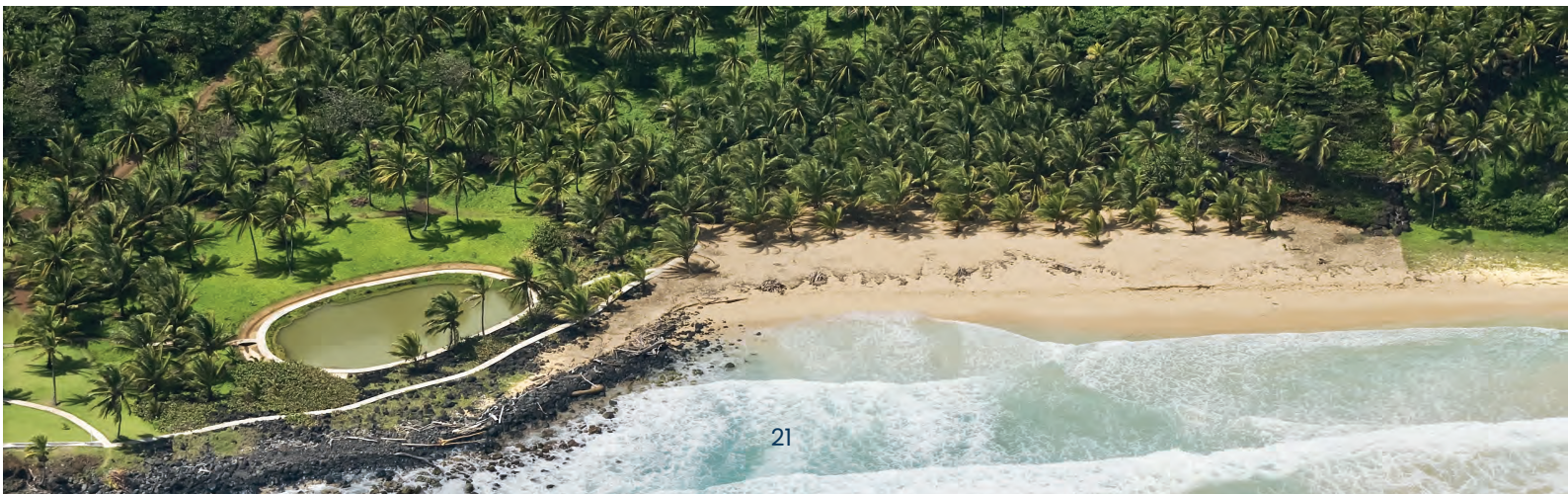
En el marco de la seguridad jurídica, esta ley facilita la actividad económica del sector vivienda, cuyo ente regulador es el Instituto de la Vivienda Urbano y Rural (INVUR). Por medio de la Unidad de Correduría de Bienes Raíces (UCBR) se cuenta con corredores y agentes especializados en el sector, representando firmas extranjeras, lo que ha permitido tener una alta presencia a nivel mundial.

Con esta Ley se facilita a los actores del sector inmobiliario el acceso ágil y rápido a la regularización de las actividades inmobiliarias, en consecuencia, proporciona mayor seguridad en la obtención de los servicios, contribuyendo a su vez, al fortalecimiento del Sistema Nacional de Prevención de Lavado de Activos.

El sector inmobiliario en Nicaragua, se encuentra en alto crecimiento debido a su atractivo en la relación precio-calidad, en comparación al resto de países de la región centroamericana, sumado a la belleza natural y cultural que caracteriza a Nicaragua, convirtiéndolo en una opción competitiva a nivel mundial.

Por lo anterior, se ha brindado incentivos detallados a continuación:

- Subsidios en bonos aplicables a la prima de la vivienda por montos que oscilan de U\$ 2,000.00 a U\$ 3,500.00.
- Créditos a través de Fondos Estatales en Fideicomiso.
- Exoneraciones de IVA en Materiales de Construcción.
- Subsidios a la tasa de interés en créditos por compras de viviendas con un valor de entre U\$ 40,000.00 hasta U\$ 50,000.00.



## Ley de General de Turismo (Ley 1210)

El objetivo principal de esta ley es fomentar, promover y regular la actividad turística, mediante el establecimiento de normas que garanticen su desarrollo sostenible y asegure la participación protagónica de las personas, familias, comunidades y de los sectores públicos y privados.

## Acuerdos Comerciales

### Acuerdos Comerciales Vigentes

El Ministerio de Fomento, Industria y Comercio (MIFIC), es la institución a cargo de la Negociación y Administración de Acuerdos de Libre Comercio de Nicaragua, promoción de las exportaciones y definición de la Política Comercial interna y externa del país, cuyo objetivo es ampliar la inserción de Nicaragua en el comercio internacional en condiciones más justas y equitativas, que permitan el crecimiento y diversificación del comercio exterior con nuevas y mejores oportunidades de negocios.

Nicaragua tiene acceso preferencial a través de sus Acuerdos Comerciales Vigentes a más de 2,900 millones de personas.

<b>Tratados</b>	<b>Entrada en Vigencia</b>	<b>Productos exportados bajo libre arancel</b>	<b>Productos bajo otras preferencias arancelarias</b>
Acuerdo de Alcance Parcial (AAP) Nicaragua-Colombia	1984	Ajo, jengibre, sorgo, maní, concentrado de tomate, tabaco en rama, cloro, productos químicos, insecticidas, madera, clavos de cobre, acumuladores eléctricos, entre otros	
Acuerdo de Alcance Parcial (AAP) Nicaragua – Venezuela	1986	Animales vivos de la especie bovina, carnes de la especie bovina, miel, crustáceos, esquejes, flores y capullos, chayote, ayote, papas, yuca, especias, okra, jengibre, cúrcuma, avena, semilla de jícara, aceite de soja, grasas de animales, achiote, embutidos	Frijoles negros, semilla de soja, tabaco, madera, prendas de vestir, entre otros

Tratado de Libre Comercio entre Centroamérica – República Dominicana	03 de septiembre de 2002	Tabaco en rama, sin desvenrar o desnervar y desperdicios de tabaco, carne de bovino, medicamentos para uso humano, maní conservado puros, mascarillas desechables; sombreros, cajones, cajas, jaulas, tambores y envases similares de madera; despojos de bovino; madera aserrada; fécula y preparaciones utilizadas en fabricación de tintas, entre otras mercancías	Frijol, cebollas y chalotes, pechugas de pollo
Tratado de Libre Comercio entre Centroamérica – Panamá y el Protocolo Bilateral entre Nicaragua y Panamá	6 de marzo de 2002	Carne bovina, chíá, frijoles, ron, miel natural, semillas de marango, naranjas, puros camarones y plátanos	Carne porcina y café instantáneo
Nicaragua y Estados Unidos CAFTADR	01 de abril de 2006	Prendas y complementos de vestir, tejidos de algodón, cueros bovinos, cebollas, soya, arroz, frijol, café selecto, cacao, ron, banano, café orgánico, madera, camarón, pescado, follaje, miel, puros, langosta, coco, mango, sandía y aguacate	Leche, crema fresca y natilla; leche en polvo, leche condensada, yogurt, suero de mantequilla, lactosuero, mantequilla, quesos, otros productos lácteos y helados
República Dominicana en el marco del CAFTA–DR	01 de abril de 2006	Tabaco, sin desvenrar o desvenrar y desperdicios de tabaco, tejidos de algodón, carne bovina congelada, café, medicamentos envasados, entre otros	Carne y despojos comestibles de ave fresca, refrigerada y congelada, leche en polvo, queso mozzarella, cebollas y chalotes, ajos, frijoles rojos, negros y blancos, arroz, harina de trigo, derivados de petróleo, entre otros



Tratado de Libre Comercio entre Centroamérica – México	01 de septiembre del 2012	Arneses automotrices, carne de bovino, aceite, maní, prendas y complementos de vestir, camarones, despojos de bovino, café oro, azúcar de caña, tejidos de algodón, almidón y fécula, tintas de escribir, ron y filete de pescado.	Azúcar
Tratado de Libre Comercio entre Centroamérica – Chile y el Protocolo Bilateral Nicaragua y Chile	19 de octubre de 2012	El 99.6% de los productos nicaragüenses con destino a Chile pueden ser exportado bajo el libre comercio	
Acuerdo por el que se establece una Asociación entre Centroamérica, por un lado, y la Unión Europea y sus Estados Miembros, por otro (AACUE)	01 de agosto del 2013	El 95% de líneas arancelarias pueden exportarse a la Unión Europea libre de aranceles.	El 5% de las líneas arancelarias están en proceso de desgravación
Acuerdo de Alcance Parcial (AAP) Nicaragua- Cuba	9 de octubre de 2014	Carne bovina, porcina, avícola, pescados, camarones, lácteos, miel, bananos y plátanos, café, frijoles, fécula de yuca, maní, aceites, azúcar de caña, cacao, cerveza, ron, cueros, artículos de talabartería, madera y manufactura de madera, textiles y calzados	Tomates, pepinos, piñas, guayabas, naranjas, papayas, harina de trigo, mostaza, ventiladores y otros

<p>Acuerdo de Alcance Parcial (AAP) Nicaragua–Ecuador</p>	<p>19 de noviembre de 2017</p>	<p>Cigarros, ron, cauchos, básculas, balanzas, máquinas para ordeñar, máquinas para la industria quesera, semillas para siembra, miel natural y muchos más.</p>	
<p>Tratado de Libre Comercio entre Centroamérica y la República de Corea</p>	<p>01 de octubre de 2019</p>	<p>Langostas, aguacates, café, plátanos y bananos, trigo, aceite de palma, azúcar de caña, cacao, ron, desperdicios de la industria azucarera, textil vestuario, cuero y calzado, muebles de ratán y de bambú, entre otros</p>	<p>Despojos de bovinos y carne; despojos de porcino pescados, camarones, moluscos, miel, flores, mangos, aceite de soya, tabaco en rama y cigarrillos y madera</p>
<p>Acuerdo por el que se establece una Asociación entre el Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte y Centroamérica</p>	<p>01 de enero de 2021</p>	<p>El 95% de líneas arancelarias pueden exportarse bajo libre arancel</p>	<p>El 5% de las líneas arancelarias están en proceso de desgravación</p>

<p>Acuerdo de Cosecha Temprana – Nicaragua República Popular China (ACT)</p>	<p>01 de mayo de 2023</p>	<p>Carne bovina, despojos comestibles de la especie bovina, langostas, camarones, cangrejos, pepinos de mar, cacahuete, ron, camisetas, trajes, conjuntos, chalecos, chaquetas y pantalones de algodón, seda y demás materias sintéticas y cables eléctricos.</p>	
<p>Tratado de Libre Comercio entre el Gobierno de la República Popular China - y el Gobierno de la República de Nicaragua</p>	<p>01 de enero de 2024</p>	<p>Textil vestuario, arneses, oro, carne y despojos de bovino, camarones, langostas, pepinos de mar, legumbres, atún, maní, ron, cervezas, fuel oil, aguas minerales, tejidos de fibra, vacunas y aparatos médicos, embutidos, chocolates, jaleas y pastas de frutas, mantequilla de maní, jugos de frutas, sal, cueros semi procesados, candelas, carbón vegetal, hamacas, madera, papel y cartón.</p>	<p>Tripas, vejigas y estómagos de bovino, carne y despojos de porcino, jamones y tocinos, pescado, carne, preparaciones y despojos, caracoles de mar, productos lácteos, huevos, flores, plátanos, bananos, piñas, aguacates, manos, guayabas, sandías, pitahaya, maracuyá, tomates, papas, coles, lechugas, yuca, cítricos, café verde y tostado sin descafeinar, miel natural especias, aceite de ajonjolí, melaza de caña, cacao en grano, en polvo y preparaciones de cacao, alcohol etílico sin desnaturalizar, cuero preparado de bovino, marcos y cajas de madera, artículos de cestería, calzado de cuero, demás materias de peletería y metales preciosos.</p>

Fuente: MIFIC (2024)

## Sistemas Generalizados de Preferencias

El Sistema Generalizado de Preferencias (SGP) es un sistema arancelario preferencial establecido por varios países y organizaciones internacionales con el objetivo de promover el desarrollo económico y la expansión del comercio de naciones en vías de desarrollo. Bajo este sistema, los países desarrollados otorgan preferencias arancelarias unilaterales a los productos provenientes de países en desarrollo, permitiéndoles acceder a sus mercados con aranceles más bajos o incluso arancel cero en ciertas categorías de productos.

Sistemas Generalizados de Preferencias (SGP) en beneficio de Nicaragua	
País otorgante de las preferencias	Entrada en vigor
• Australia	1 enero 1974
• Canadá	1 julio 1974
• Federación de Rusia	10 octubre 2016
• Japón	1 agosto 1971
• Noruega	1 octubre 1971
• Nueva Zelandia	1 enero 1972
• Suiza	1 marzo 1972

Fuente: MIFIC (2024)

## Acuerdos de Promoción y Protección Recíproca de Inversiones (APPRI)

Los Acuerdos de Promoción y Protección Recíproca de Inversiones (APPRI), se constituyen en un instrumento que permite a los países establecer entornos que hacen sostenible las inversiones. Se trata de esquemas de negociación bilateral, mediante los cuales los países que los suscriben se comprometen a establecer y mantener ciertas condiciones favorables que son beneficiosas para ambos países, en cada uno de sus territorios. Conforme a bases de reciprocidad, están diseñados para el fomento y la protección jurídica de los flujos de capital de inversiones.

A continuación, se presenta la lista de APPRI suscritos por la República de Nicaragua, y que se encuentran vigentes, de acuerdo con la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Comercio y Desarrollo.

- |                                   |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| 1. Reino de España                | 8. Reino de Suecia             |
| 2. Reino de Dinamarca             | 9. República de Corea          |
| 3. República Federal de Alemania  | 10. Reino de los Países Bajos  |
| 4. Reino Unido de la Gran Bretaña | 11. República Checa            |
| 5. República de Francia           | 12. República Italiana         |
| 6. República de Argentina         | 13. Federación de Rusia        |
| 7. República de Chile             | 14. República Islámica de Irán |

## Organismos Comerciales Internacionales

El Acuerdo sobre Facilitación de Comercio (AFC) de la OMC vigente desde febrero 2017 busca agilizar el movimiento de mercancías entre países basándose en las mejores prácticas internacionales. Un aspecto innovador del acuerdo es que, por primera vez en la historia de la OMC, los países en desarrollo y en vías de desarrollo están comprometidos con la aplicación del AFC en función de su capacidad. Nicaragua fue el primer país latinoamericano en aceptar el acuerdo y ha implementado el 92% de las medidas.

A través del Decreto Presidencial No. 19-2022, publicado en La Gaceta, Diario Oficial No. 183 del 30 de septiembre de 2022, se creó el Comité Nacional de Facilitación del Comercio (CNFC) para coordinar acciones y cumplir con el AFC, estableciéndose un plan estratégico de trabajo dentro del CNFC para cumplir con los compromisos adquiridos por el país. Actualmente, el estado de cumplimiento del AFC por los 156 miembros es del 76.2%, y se espera que al implementar el 100% de las medidas, los costos del comercio se reduzcan en más del 14% para los países de ingresos bajos y más del 13% para los países de ingresos medianos-altos.

## Integración Económica Centroamericana

Además de los acuerdos comerciales, Nicaragua también forma parte del Subsistema de Integración Económica Centroamericana, un mercado amplio integrado por los seis países centroamericanos, en el cual se establece una zona de libre comercio y unión aduanera, ofreciendo libre circulación de sus productos originarios, fortalecimiento y promoción de la inversión nacional y extranjera, la eliminación de obstáculos técnicos al libre comercio aprovechando los beneficios y oportunidades que ofrece la homologación de instrumentos regionales; y de las Políticas de desarrollo económico.

Con el objetivo de fomentar, incrementar y facilitar el comercio en nuestro país, se han adoptado una serie de acuerdos e instrumentos normativos regionales, mediante los cuales, los inversionistas y comerciantes, obtienen beneficios tales como: aplicación de un arancel del 0% en el 99.9% de las mercancías originarias; la unificación de requisitos de registro sanitarios para alimentos, medicamentos, cosméticos, medicamentos veterinarios, plaguicidas domésticos, fertilizantes y enmiendas de uso agrícola entre otros, lo que minimiza costo y tiempo a las empresas. Así mismo, se han armonizado procedimientos que permiten simplificar la aplicación de medidas sanitarias y fitosanitarias con el propósito de facilitar el comercio de envíos y mercancías.

De igual manera, las transacciones de comercio exterior se han venido facilitando debido a la implementación de procedimientos más expeditos (aduaneros, sanitarios, fitosanitarios, etc.) y uso de plataformas informáticas, tales como el Programa de Integración Fronteriza en los puestos de control de frontera terrestres y el uso de la Plataforma Digital de Comercio Centroamericana (PDCC) a nivel regional.

En el ámbito del intercambio comercial por vía marítimo, los usuarios se han beneficiado con la modernización y agilización en los trámites de importación y exportación en puertos a través del fortalecimiento de la Ventanilla Única de Comercio para trámites en Puerto Corinto y Puerto Arlen Siu, también se está ejecutando una aplicación móvil para el manejo de contenedores en Puerto Corinto reduciendo tiempos y costos.

# ¿Qué oportunidades de inversión existen en Nicaragua?

## Sector Agronegocios

Nicaragua es reconocida por su clima tropical y tierras fértiles ideales para el uso agropecuario y forestal. La combinación de tierras fértiles disponibles a precios competitivos, clima favorable y abundantes recursos hídricos, brindan el escenario óptimo para el establecimiento de operaciones de producción agropecuaria.

Las exportaciones agrícolas siguen siendo el principal motor del dinamismo económico en Nicaragua y los productos orientados al consumidor de mayor valor son los cereales, snacks y galletas, jugos de frutas y verduras, entre otros, los cuales constituyen un mercado lucrativo con muchas oportunidades de negocio. Estas ventajas, en conjunto con la exoneración de aranceles logrado bajo diversos acuerdos comerciales entre Centroamérica, China, Estados Unidos y otros países, consolidan nuestra posición de país exportador.

Nicaragua ofrece amplias oportunidades para el establecimiento de operaciones agroexportables, ya que es el quinto mayor exportador de carne en Latinoamérica (#1 en Centroamérica); principal exportador de puros en Centroamérica; séptimo mayor exportador de crustáceos en América Latina (#1 en Centroamérica); quinto principal exportador de lácteos en Latinoamérica (#1 en Centroamérica); además, Nicaragua es reconocida como productor de cacao fino y de aroma por la Organización Internacional de Cacao (ICCO).

Las continuas mejoras en su infraestructura y en el clima de negocios han posicionado a Nicaragua como uno de los destinos de mayor atractivo para la inversión extranjera directa. Compañías de renombre internacional, tales como Ball Horticultural Company, Kraft Foods, Parmalat, Cargill, Grupo Pantaleón, AJEGROUP, Nestlé, Walmart, Precious Woods, Futuro Forestal, Ritter Sport, SuKarne, Numar, en otros; han establecido operaciones en Nicaragua debido a las ventajas que el país les ofrece para desarrollarse con éxito.

## Ventajas de invertir en Agronegocios

- Es el motor de la economía nicaragüense, un sector en crecimiento con un mayor enfoque en la transformación y valor agregado en los productos agrícolas.
- Cuenta con infraestructura de rápido desarrollo, una fuerza laboral joven y talentosa, y una estrategia nacional orientada al crecimiento; empleando a más de un tercio de la fuerza laboral del país.
- Nicaragua dispone de diez centros de investigación, 37 estaciones y fincas experimentales, 50 laboratorios especializados, 131 investigadores en las universidades, 22 agropecuarias y aproximadamente 80 investigadores con carreras de agricultura, totalizando 211 investigadores.
- Es un importante exportador de productos agrícolas, lo que contribuye significativamente a la economía del país.
- El sector representó en el 2023, el 16.5% del producto interno bruto del país y el 35% de las exportaciones totales.
- El Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional ha promovido el sector agropecuario y de agronegocios implementando políticas y programas para mejorar la productividad, la competitividad y la sostenibilidad de estas actividades.

## Oportunidades de Inversión en Agronegocios

- **Producción agroexportable:** Con un modelo agroexportador, Nicaragua ofrece una gran variedad de productos tales como el café, bananos, carne de res, azúcar, tabaco, maní y mariscos, productos que tienen gran demanda en mercados internacionales como Estados Unidos, Centroamérica, México, China y otros. Además, los productos nicaragüenses han sido reconocidos internacionalmente por su alta calidad.
- **Ganadería y producción de lácteos y cárnicos:** Nicaragua tiene el hato ganadero más grande de Centroamérica, con un crecimiento compuesto anual del 2,5 % en las exportaciones de carne y un 3,9 % anual en el acopio de leche en los últimos 4 años. Es el principal productor de ganado y subproductos de la región centroamericana. La producción de carne en Nicaragua es importante tanto para el consumo interno como para exportaciones y cuenta con una ganadería de alimentación a base de pasto, lo cual le otorga costos de producción sumamente competitivos en Centroamérica.
- **Procesamiento de Alimentos:** Nicaragua produce una gran variedad de materia prima que podría ser procesada localmente. Actualmente, se están procesando galletas, snacks, café instantáneo, bebidas carbonatadas, cerveza y ron.



## Sector Pesca

El impulso de la pesca y acuicultura en Nicaragua está marcando una nueva era para el país a medida que se configura como una industria floreciente; rica en recursos hídricos y con un extenso litoral en ambos océanos, la pesca y la acuicultura han emergido como actividades económicas significativas, contribuyendo tanto a la seguridad alimentaria como al crecimiento económico.

Las innovaciones tecnológicas, la implementación de mejores prácticas y la capacitación constante han permitido una producción más eficiente y sostenible. Ejemplo de ello son los sistemas de acuaponía, que combinan la cría de peces con el cultivo de plantas, aprovechando sus interrelaciones naturales para mejorar la productividad y minimizar el impacto ambiental.

La pesca en Nicaragua se desarrolla principalmente en dos grandes zonas: La Costa Caribe y el Océano Pacífico; así como también en sus numerosos lagos y ríos.

La creciente demanda de productos del mar, tanto a nivel nacional como internacional, ha impulsado la expansión de la pesca y la acuicultura en Nicaragua. Específicamente, la crianza de camarones y tilapia en granjas acuícolas se ha convertido en una fuente importante de exportación, demostrando el potencial para el desarrollo económico del país. En 2022 el valor de las exportaciones alcanzó los 277 millones de dólares.

## Ventajas de invertir en Pesca

- La acuicultura en Nicaragua cuenta con una creciente demanda de productos pesqueros; derivado de la disponibilidad de agua dulce y marina; y el apoyo del gobierno y de organizaciones internacionales.
- Es una fuente fundamental de ingresos para miles de personas que se dedican a esta actividad. Contribuye al Producto Interno Bruto (PIB) del país y representa una fuente significativa de divisas debido a la exportación de productos pesqueros.
- Participación del 3.3% en el año 2023 en la actividad primaria, con una exportación de 118.1 millones de libras, que en valor fueron 334.7 millones de dólares, y destinadas a más de 35 países.
- A nivel nacional hay 35 plantas procesadoras, 97 acopios, y una capacidad instalada de 6,985 toneladas métricas, de las cuales el 22 % son de materia prima, 11 % de congelamiento cada 24 horas y 67 % de almacenamiento terminado.
- Nicaragua es el mayor exportador de crustáceos hacia Europa en Centroamérica (#5 en América Latina), Mayor proveedor de langosta para el mercado norteamericano, acceso a los mercados de Estados Unidos, Canadá y Europa y cuenta con sistemas de cultivos acuícolas.

## Oportunidades de Inversión en Pesca

- Cría de especies de agua dulce como la tilapia y el camarón de agua dulce. Sin embargo, también se está diversificando a otras especies como la langosta y otros moluscos y peces marinos.
- Desde 2006, la producción de pesca y acuicultura ha crecido un 282%, pasando de 44 millones de libras a 168 millones en 2023.
- Las exportaciones, estas aumentaron un 224%, de 33 millones de libras en 2006 a 107 millones en 2023. Además, el valor de estas exportaciones subió un 141%, de 112 millones de dólares a 270 millones de dólares.
- El consumo per cápita de productos pesqueros y acuícolas ha aumentado un 150%, de 2.3 kg en 2006 a 6.7 kg en 2023, reflejando una mayor disponibilidad y preferencia por estos productos.

## Sector Manufactura Ligera

La manufactura ligera es una industria estable, la cual está basada en el talento y la confianza entre los inversionistas, trabajadores y Gobierno. Así, es un motor económico importante y uno de los sectores más dinámicos de la economía de Nicaragua.

Con un desempeño positivo se ha logrado ser el segundo mayor exportador de arneses automotrices en Centroamérica, ser proveedor de marcas como FORD, GMC, BMW, VOLKSWAGEN, CHRYSLER, ser el mayor exportador de tejidos de punto en Centroamérica (algodón) y actualmente 80 empresas operan bajo el Régimen de Zona Francas y es proveedor de marcas reconocidas internacionalmente.

Con 80 compañías operando bajo el Régimen de Zonas Francas, utilizando aproximadamente 970,000 m<sup>2</sup> de espacio industrial y con 91,960 empleos generados. Además, este sector establece de forma fija los incrementos del salario mínimo para períodos de hasta 5 años (que se negocia en Zonas Francas por medio de un acuerdo). Sus principales productos de exportación son camisas, pantalones, equipos médicos, tejidos, arneses y bolsas plásticas. Los principales destinos de exportación de estos productos son Estados Unidos, México, Honduras y Guatemala.

Algunos de los subsectores más importantes incluyen: Arnese automotrices, Prendas de vestir, Calzado y Dispositivos Médicos.

## Ventajas de invertir en Manufactura Ligera

- Nicaragua es el segundo mayor exportador de arneses automotrices en Centroamérica.
- El país es el proveedor número 10 de prendas de vestir hacia Estados Unidos en el mundo.
- Nicaragua es el principal exportador de prendas de vestir de tejido de punto en Centroamérica.
- Dos de las empresas más grandes de manufactura de arneses automotrices del mundo, Yazaki de Japón y Dräxlmaier de Alemania, cuentan con operaciones exitosas en Nicaragua, a través de diversas plantas.
- La magnitud del mercado en productos y artículos quirúrgicos descartables tiene una capacidad de producción consistente por su mano de obra competitiva y por la capacidad de acceso a los mercados más importantes del mundo.
- La industria textil es el décimo más importante proveedor de prendas de vestir a Estados Unidos en el mundo. Los productos exportados ascienden a USD 2,161.6 millones.
- Nicaragua es el destino ideal para operaciones intensivas en mano de obra ya que tiene los menores costos laborales por hora en la región (incluyendo cargas patronales).
- El Régimen de Zonas Francas de Nicaragua cumple con las regulaciones de la Organización Mundial del Comercio (OMC) para los países en desarrollo, concediendo generosos incentivos fiscales a las operaciones orientadas a las exportaciones que conllevan un proceso de transformación o valor agregado.
- El país provee significativas ventajas cualitativas y cuantitativas como una locación de fabricación offshore.
- El país tiene acuerdos comerciales que permiten acceso preferencial a los principales mercados alrededor del mundo, incluyendo Estados Unidos, Unión Europea y China.
- Se cuenta con una vasta fuerza laboral de aproximadamente 3.2 millones de personas de los cuales el 46% se encuentra en el subempleo con potencial para laborar en actividades de manufactura ligera.

## Oportunidades de Inversión en Manufactura Ligera

- El país ofrece una gran variedad de oportunidades de inversión relacionadas a la fabricación de prendas, hilos y telas. Entre las empresas que tienen inversiones en el país están Gildan, Texhong y Bella Canva.
- Nicaragua es un destino atractivo para otras operaciones, entre las que destacan: la extracción, elaboración y ensambles de productos como joyas, bolsas plásticas, papel, fibra de vidrio, derivados de sangre bovina, plomo, cajas de cartón, mofles, cosméticos, forros para muebles, entre otros.

## Sector Externalización de Servicios

La Externalización de Procesos de Negocios (BPO, por sus siglas en inglés) se ha convertido en una de las estrategias principales para las empresas internacionales que apuntan a la reducción de costos y diversificación de riesgos.

Nicaragua se destaca como un destino emergente atractivo en el área de servicios globales porque ofrece excelentes oportunidades de inversión para empresas que buscan expandir sus operaciones e incrementar su competitividad global.

Esta industria cuenta con más de 10 años de crecimiento constante, albergando a más de 31 empresas operando bajo régimen de zona franca, cuantificando una inversión de 98 millones de dólares y una generación de 14,799 empleos.

La industria ha logrado realizar servicios en tiempo real a Estados Unidos, brindando más del 80 % de los servicios en inglés, incrementando el número de destinos (entre los principales están Estados Unidos, Canadá, Costa Rica, Alemania, México, Holanda, Argentina, Australia y Reino Unido), teniendo salarios competitivos y estables. El salario básico en la industria de externalización de servicios se ha mantenido en US\$550 por los últimos tres años.

## Ventajas de invertir en Externalización de Servicios

- Nicaragua goza de una ubicación geográfica privilegiada en el corazón de América Central, a un vuelo de tan sólo 2.5 horas de distancia de las ciudades del sur de Estados Unidos. Su ubicación no sólo facilita los viajes de los ejecutivos, sino tener la zona horaria central estándar de EE.UU.
- Permite a las empresas proporcionar servicios rentables y a tiempo.

- La población de Nicaragua es de 6.1 millones y tiene una tasa de crecimiento del 1.2 por ciento y el 76 por ciento es menor de 39 años, resultando en una disponibilidad de una fuerza laboral bilingüe (el 84% de los servicios es en el idioma inglés), joven y calificada.
- Se cuenta con edificios de oficinas que funcionan como el centro de operaciones de empresas de tecnología reconocidas a nivel internacional.
- Las empresas cuentan con excelentes oportunidades de crecimiento al reducir sus costos de operación. Una de las principales ventajas del país es que el salario promedio es el más competitivo en la región, por lo que las empresas pueden reclutar empleados altamente calificados para desempeñarse en actividades de BPO, KPO e ITO.
- Se cuenta con salarios competitivos (el salario base en un call center se ha mantenido en US\$550 desde hace tres años).

## Oportunidades de Inversión en Externalización de Servicios

- Nicaragua ofrece incentivos fiscales a empresas que estén interesadas en establecer operaciones orientadas a las exportaciones.
- El país se constituye como la plataforma emergente más atractiva de la región para estos mercados, logrando atraer inversiones que exceden los US\$64 millones y generan a la fecha alrededor de 6,000 empleos directos.
- Es un destino ideal para operaciones de Centros de Servicios Compartidos para grupos que han aumentado su presencia en la región. Desde esta operación se pueden consolidar diversos servicios como: recursos humanos, finanzas, compras y adquisiciones.
- Se cuenta con un gran potencial en el sector de outsourcing por su cercanía y afinidad a los mercados en Norte y Suramérica, su competitiva estructura de costos y su mano de obra joven y calificada.
- Nicaragua ofrece conexiones redundantes de fibra óptica de alta calidad a través de tres sistemas de cables submarinos internacionales (ARCOS-1, MAYA-1, Emergía).

## Sector Forestal

El Gobierno de Nicaragua ha implementado Políticas y Programas para fomentar la inversión en plantaciones forestales, algunos de los programas son: Incentivos fiscales, asistencia técnica y apoyo financiero para los propietarios de tierras y empresas interesadas en establecer estas plantaciones en nuestro país.

Existen más de 3.9 millones de hectáreas de tierra aptas para plantaciones forestales con valor comercial, como teca y caoba, y especies forestales no maderables, tales como hule, cacao, entre otras.

El sector Forestal de Nicaragua cuenta con un gran potencial para la generación de valor agregado, a través del incremento de la producción de madera y productos forestales, tanto para el mercado interno como para la exportación.

## Ventajas de invertir en Forestal

- El sector se integra de 23,326,043 de plantas forestales de producción anual; 18,115 hectáreas de reforestación con sistemas agroforestales y silvopastoriles, 15,143 toneladas métricas de madera, 2.8 millones de kilogramos de resina de pino y 3.8 millones de dólares de exportación.
- Los planes del sector privado consisten en llegar a una masa crítica de 120 mil hectáreas, por lo que las oportunidades de inversión en el sector son amplias y el respaldo del Gobierno para este tipo de iniciativas.
- Se cuenta con mecanismo de compensación por servicios ambientales, Modelo de uso y manejo forestal y agroforestal sostenible, Recuperación de recursos forestales a nivel nacional y Sistema de trazabilidad forestal.

## Oportunidades de Inversión en Forestal

- Caoba africana, teca, pino y eucalipto son algunas de las especies que con fines comerciales cultivan catorce empresas en el país.
- Existen 36 mil hectáreas de especies exóticas; entre las que se incluyen unas 9 mil de áreas de conservación; por lo que el potencial de los suelos permitiría incrementar hasta 14 veces esas áreas; porque unas 500 mil hectáreas son óptimas para establecer plantaciones forestales.
- Gran potencial de desarrollo en Fibras textiles, Industria forestal, Reforestación con fines de conservación y Resina de pino.

## Sector Vivienda

El sector vivienda en Nicaragua ofrece oportunidades de inversión debido a factores como el déficit habitacional, el crecimiento demográfico, la urbanización y políticas gubernamentales enfocadas en el desarrollo del sector.

Según estimaciones, Nicaragua tiene un déficit habitacional significativo, que ronda las 900,000 unidades, considerando tanto viviendas nuevas como mejoramiento de las existentes. La mayor parte de la demanda se encuentra en los sectores de vivienda social y media.

Managua y otras ciudades principales, como León, Granada y Masaya, están experimentando un crecimiento poblacional que genera demanda de vivienda. Las áreas urbanas atraen a familias, impulsando la necesidad de nuevos proyectos habitacionales.

El Gobierno de Nicaragua ha impulsado programas como el Bono de Vivienda y el subsidio para viviendas de interés social, que incentivan la adquisición de viviendas. Las empresas desarrolladoras pueden beneficiarse de exoneraciones fiscales, especialmente si desarrollan proyectos en el segmento de interés social. Además, se ofrece incentivos a los desarrolladores de proyectos destinados a familias de ingresos bajos y medios, como la exención del IVA en materiales de construcción.

Los bancos locales han ampliado sus líneas de financiamiento para hipotecas, facilitando la compra de viviendas para sectores de ingresos bajos y medios. De igual manera, las instituciones financieras trabajan en coordinación con el Gobierno de Nicaragua para ofrecer créditos accesibles, garantizando una mayor capacidad adquisitiva.

## Ventajas de invertir en Vivienda

Invertir en el sector vivienda en Nicaragua ofrece una serie de ventajas atractivas para desarrolladores e inversionistas interesados en aprovechar el potencial del mercado. Estas son algunas de las principales:

### Exoneraciones fiscales:

- Exoneración del IVA en materiales de construcción para proyectos de interés social (Ley 677).
- Exoneración del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) durante el período de construcción.
- Exención del pago del IR sobre las utilidades generadas por la venta de viviendas en ciertos rangos.

### Programas de vivienda social:

- Subsidios y bonos otorgados facilitan el acceso a vivienda para sectores de bajos ingresos, garantizando un mercado activo.

### Costos competitivos de construcción:

- Mano de obra accesible: Nicaragua cuenta con una de las manos de obra más competitivas en la región, lo que reduce los costos de construcción.
- Materiales locales asequibles: La disponibilidad de recursos naturales y materiales de construcción nacionales permite reducir gastos en insumos.

### Estabilidad del mercado inmobiliario:

- Rendimientos sólidos: El sector inmobiliario en Nicaragua ha demostrado ser resiliente ante fluctuaciones económicas, manteniendo un crecimiento sostenido en el tiempo.
- Seguridad de la inversión: La propiedad inmobiliaria tiende a ser menos volátil en comparación con otros sectores, lo que lo convierte en una opción segura para inversores.

## Oportunidades de Inversión en Vivienda

- Segmento social: Oportunidades de inversión en viviendas accesibles con beneficios fiscales y financiamiento asegurado por la demanda gubernamental y privada.
- Segmento medio y alto: Proyectos residenciales para familias de clase media y alta en zonas urbanas y turísticas.
- Proyectos sostenibles: Inversiones en desarrollos ecológicos y urbanizaciones verdes, que están en auge a nivel global y comienzan a ganar relevancia local.



# ¿Qué tipo de inversión se busca en Nicaragua?

La IED per se, no necesariamente contribuye a los procesos de desarrollo humano sostenible que son la prioridad del GRUN, en virtud de ello y, considerando que el fin de esta Guía del Inversionista es la atracción de inversionistas, se propone en este acápite el concepto de Inversión Extranjera Directa de Calidad, sus criterios y el perfil buscado de inversionista.

Lo anterior, con el objetivo de delimitar con claridad qué tipo de inversión e inversionista se busca en Nicaragua, en función de las necesidades del país. Asimismo, esto servirá a los inversionistas como elemento de toma de decisión para planificar sus inversiones en el país.

## ¿Qué es la inversión de calidad?

En el contexto nicaragüense, Inversión Extranjera Directa de Calidad (IEDC), puede definirse como: aquellas acciones encaminadas a atraer flujos de capital y tecnologías que contribuyan a los procesos de desarrollo humano sostenible del país. Dichas inversiones, deben de estar en sintonía con los fines, objetivos y metas de la agenda de políticas públicas fijada por el Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional, generando beneficios económicos, sociales y tecnológicos recíprocos, equitativos y sostenibles.

- a. Contribución a los procesos de Desarrollo Humano Sostenible
- b. Generación de beneficios recíprocos
- c. Estabilidad y previsibilidad
- d. Integralidad
- e. Sostenibilidad
- f. Transparencia
- g. Continuidad
- h. Robustez
- i. Diversificación

# ¿Qué servicios de atención integral ofrece Nicaragua al inversionista?

En Nicaragua, la atracción de inversiones y el establecimiento de nuevas operaciones se han simplificado considerablemente a través de la implementación de Ventanillas Únicas de Atención y facilitación de inversiones. Estos mecanismos están diseñados para facilitar y agilizar los trámites necesarios para iniciar y consolidar proyectos de inversión, ofreciendo a los inversionistas un acceso centralizado a diversos servicios gubernamentales.

El objetivo es reducir los tiempos de respuesta y asegurar un proceso eficiente y transparente, permitiendo que las empresas se concentren en el desarrollo de sus operaciones desde su llegada al país. A continuación, se detallan las principales facilidades y servicios que estas ventanillas ofrecen a los inversionistas.

## Ventanilla Única de Inversiones (VUI)

La VUI es una iniciativa diseñada para simplificar y optimizar su experiencia de inversión en nuestro país. El Ministerio de Fomento, Industria y Comercio (MIFIC), promotor de las inversiones en Nicaragua, posibilitó desde 2003 la articulación de varias instituciones para el funcionamiento de la Ventanilla Única de Inversiones (VUI) en Managua, por lo que existe una coordinación interinstitucional entre cuatro entidades: Registro Mercantil de Managua (RMM); Dirección General de Ingresos (DGI); Alcaldía de Managua (ALMA) y el Ministerio de Fomento, Industria y Comercio (MIFIC).

### ¿Qué es la Ventanilla Única de Inversiones?

La VUI se ha establecido como un mecanismo de facilitación para la concentración de trámites en una misma ubicación física en la que se integran las instituciones de la administración pública, vinculadas a la gestión para la conformación de empresas y legalización de operaciones de negocio; es una herramienta de suma importancia para el inversionista, ya que su modelo de gestión ha contribuido a la facilitación de trámites a las inversiones, reduciendo los tiempos y costos para los inversionistas.

## ¿Cuáles son las ventajas de la VUI para los Inversionistas?

- Simplificación de trámites, ya que se realizan en un solo lugar, de manera rápida y sencilla
- Ahorro de tiempo y costos con la gestión de su inversión debido a la centralización de servicios
- Asesoría personalizada en gestiones de formalización de empresas, ya que contamos con un equipo especializado para brindarle este servicio, asegurando que tome decisiones estratégicas.
- Transparencia y Seguridad, estamos garantizando un proceso transparente y seguro, protegiendo sus intereses y brindándole la confianza necesaria para enfocarse en el establecimiento de su empresa.

## ¿Qué es la formalización de empresas que se realiza mediante la VUI?

El proceso de formalización consiste en el cumplimiento del registro ante las instituciones que lo regulan según su actividad económica. En la VUI Managua, puede formalizar su empresa, tanto en el régimen de cuota fija para personas naturales y en régimen general, ya sea como persona natural o jurídica, para lo cual facilitamos la Asesoría en el proceso de formalización de empresas y los trámites correspondientes.

## ¿Qué sectores de la economía se pueden formalizar en la VUI? ¿Las PYMES se pueden formalizar en la VUI?

En la VUI se pueden formalizar todo tipo de empresas o emprendimiento ubicados en Managua, independientemente de su actividad económica, tamaño de empresa o país de origen de la inversión.

## ¿Qué trámites puedo realizar en la VUI?

Las gestiones en la VUI Managua se realizan de forma presencial, detallándose a continuación:

Delegación / Institución	Gestión para	Trámite Gestión	Aranceles	Tiempo de Respuesta
Registro Mercantil	Persona Jurídica	Inscripción de acta constitutiva (sociedades anónimas, compañías limitadas y aperturas de sucursales extranjeras)	Si el capital menor o igual que C\$100,000.00 Paga  C\$1,000.00  Si el capital es mayor que C\$100,000.00, paga el 1% del capital, siendo el arancel máximo de C\$30,000.00. Pagos disponibles mediante tarjetas de crédito o débito	2 días hábiles (trámite simultáneo)

Registro Mercantil	Persona Jurídica	Inscripción como comerciante	C\$300.00; pagos disponibles mediante tarjetas de crédito o débito	2 días hábiles (trámite simultáneo)
		Sellado de libros de la empresa	C\$1.00 cada hoja; pagos disponibles mediante tarjetas de crédito o débito	2 días hábiles (trámite simultáneo)
		Inscripción de poderes (general de administración, generalísimo, otros)	Pagos disponibles mediante tarjetas de crédito o débito	2 días hábiles (trámite simultáneo)
Dirección General de Ingresos (DGI)	Persona Jurídica	Registro Único de Contribuyente, Documento Único de Registro y Constancias de inscripción en la DGI	N/A	4 días hábiles
Alcaldía de Managua	Persona Jurídica	Inscripción de contribuyente municipal (Matrícula Municipal)	Capital igual o mayor a C\$50,000.00, paga C\$500.00 Capital mayor a C\$50,000.00, paga el 1% del capital social	1 día hábil
		Constancia de Matrícula Municipal	1% de la inscripción de matrícula; pago se realiza en efectivo al momento de realizar trámite de DUR.	
		Gestión de dictamen ambiental	C\$500.00; este pago se realiza mediante telepagos con tarjetas de débito o crédito.	
Ministerio de Fomento, Industria y Comercio (MIFIC)	Persona Jurídica	Solicitud de Certificado de Inversión Extranjera	N/A	Tiempo de atención y pre - calificación de documentos en la VUI; 2 días hábiles

## ¿Cómo me registro en la VUI?

A continuación, te presentamos un paso a paso para formalizar tu empresa en la VUI:

Empresa	Analista de Trámites VUI	Delegado del Registro Mercantil	Delegado de la DGI	Delegado de Alcaldía de Managua	Delegado de MIFIC	Empresa
<p>Paso 1:</p> <p>Solicita información y/o asesoría para formalización de su negocio.</p>	<p>Paso 2:</p> <p>Orientación sobre el proceso de formalización completo.</p>	<p>Paso 3:</p> <p>Gestión de trámites de Inscripción de sociedad, poderes, comerciante y sellado de los libros contables.</p>	<p>Paso 4:</p> <p>Gestión de trámites de inscripción como contribuyente de la DGI.</p>	<p>Paso 5:</p> <p>Gestión de trámite de inscripción de contribuyente municipal.</p>	<p>Paso 6:</p> <p>Si el empresario requiere trámite de Registro de Inversión Extranjera, en esta delegación somete la solicitud para el trámite correspondiente en la Dirección de Inversiones del MIFIC.</p>	<p>Paso 7:</p> <p>Empresa o negocio formalizados. Nota: En dependencia de la actividad económica debe realizar gestiones en otras Instituciones.</p>
<p><b>¿Que documentos Obtiene?</b></p>	<p>Asesoría Personalizada, se entregan documentos informativos, formularios, listado de requisitos</p>	<p>Razón de Inscripción de los documentos legales</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Carnet de Registro Único de Contribuyente (RUC)</li> <li>2. Documento Único de Registro (DUR)</li> <li>3. Constancia de contribuyente</li> <li>4. Acceso a la Ventanilla Electrónica Tributaria de la DGI.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Constancia de Matrícula Municipal</li> <li>2. Orden de pago para gestión de medio ambiente municipal</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Inicio de la gestión para emisión del Certificado de Inversionista Extranjero</li> </ol>	

## ¿Cuál es el horario de atención de la VUI?

8:00 am a 12:00 m  
1:00 pm a 5:00 pm

## Datos de contacto

Oficina de Ventanilla Única de Inversiones (VUI) del MIFIC

Los Robles, de Plaza el Sol 1 ½ cuadra al Sur, Managua, Nicaragua.

Teléfonos: 2277 3860 / 2277 3871

Extensiones: 3000 / 3233 / 3238

Correo: informacion\_vui@mific.gob.ni

## Ventanilla Única de Comercio Exterior (VUCEN)

VUCEN es una institución que tiene como objeto facilitar y simplificar la gestión de trámites de comercio exterior, concentrando por medio de la plataforma tecnológica, las gestiones de solicitudes de permisos pre aduanales de importación, documentos de exportación y otros documentos requeridos para la exportación o importación autorizados por las instituciones correspondientes, conforme su respectivo marco normativo y sin perjuicio de las facultades y funciones que corresponda a cada entidad pública.

### ¿Qué entidades integran la Plataforma Tecnológica VUCEN?

1. Instituto de Protección y Sanidad Agropecuaria (IPSA)
2. Ministerio de Salud (MINSA)
3. Comisión Nacional de Registro y Control de Sustancias Tóxicas (CNRCSST)
4. Instituto Nicaragüense de la Pesca y Acuicultura (INPESCA)
5. Ministerio de Recursos Naturales (MARENA)
6. Instituto Nacional Forestal (INAFOR)
7. Ministerio del Ambiente y los Recursos Naturales (MARENA)
8. Comisión Nacional para la Transformación y Desarrollo de la Caficultura (CONATRADEC)
9. Dirección General de Servicios Aduaneros (DGA)
10. Instituto Nicaragüense de Telecomunicaciones y Correos (TELCOR)

La VUCEN, a través del Sistema de Exportaciones e Importaciones, centraliza y automatiza los procedimientos de registro, revisión y autorización de los permisos pre aduanales de las mercancías reguladas por:

## Sistema de Exportaciones

- \* Instituto de Protección y Sanidad Agropecuaria (IPSA)
- \* Comisión Nacional de Registro y Control de Sustancias Tóxicas (CNR CST)
- \* Ministerio de Salud (MINSAL) - Autoridad Nacional de Regulación Sanitaria (ANRS)

## Sistema de Importaciones

- \* Instituto de Protección y Sanidad Agropecuaria (IPSA)
- \* Comisión Nacional de Registro y Control de Sustancias Tóxicas (CNR CST)
- \* Ministerio de Salud (MINSAL) - Autoridad Nacional de Regulación Sanitaria (ANRS)
- \* Instituto Nicaragüense de Telecomunicaciones y Correos (TELCOR)

## ¿Qué trámites o servicios me brinda la Ventanilla Única de Comercio Exterior?

- Documentos de Exportación
- Formato Único de Exportación (FUE)
- Declaración Única Centroamericana (DUCA-F)
- Certificados de Origen de los Acuerdos Comerciales vigentes

## Gestión de Permisos y Certificados Interinstitucionales

- IPSA: Certificado Fitosanitario, Certificado Sanitario de Exportación, Permiso y Certificado de Exportación de Salud Animal, Permiso y Certificado Sanitario de Exportación de Productos, Subproductos y Materiales Biológicos de Origen Animal
- CNR CST: Permiso de Exportación de Producto terminado, Uso Industrial, Agroquímicos y Plaguicidas Domésticos y Profesionales
- ANRS/MINSAL: Certificado de autorización de exportación de tabaco, productos de tabaco y sus accesorios

## ¿Cómo me registro en la Plataforma Tecnológica VUCEN?

Este es un servicio gratuito con el objetivo de facilitar y agilizar el registro de usuarios, por lo que, la VUCEN pone a disposición el “Formulario electrónico para el registro de usuarios”, el cual permite el registro, gestión y resolución en línea de las solicitudes de nuevos usuarios.

El formulario electrónico facilita el registro de los datos y carga de los documentos soporte de la solicitud, lo que brindará al usuario el acceso requerido para realizar sus trámites en línea, disminuyendo costos y tiempos.

Portal Web Institucional: [web.vucen.gob.ni](http://web.vucen.gob.ni)

Canales oficiales para realizar consultas y/o solicitudes ante VUCEN; dirigir su solicitud a [mesadeayuda@vucen.gob.ni](mailto:mesadeayuda@vucen.gob.ni)

## Ventanilla Única de Zonas Francas (VUZF)

El Régimen de Zonas Francas cuenta con una Ventanilla Única de Servicios de Zonas Francas, conformada por 7 instituciones gubernamentales, que atienden los trámites de las empresas que operan en este régimen. Su implementación constituye una iniciativa pionera de Nicaragua en la región, en pro de simplificar y agilizar los trámites y procedimientos de las empresas de zonas francas, generando a la vez servicios de mayor competitividad y eficiencia, para la inversión en el Régimen.

La calidad de los múltiples servicios que presta la VUSZF, permite la reducción de tiempos y costos, garantizando procedimientos rápidos, controlados y seguros en las gestiones de ingreso al Régimen e inicio de sus operaciones, aduaneras, migratorias, tributarias, ambientales y laborales, de las empresas usuarias y operadoras en el Régimen de Zonas Francas.

La Ventanilla Única para Zonas Francas ofrece la opción de realizar trámites en línea, promoviendo la simplificación y conexión entre instituciones y empresas, permitiéndoles realizar las gestiones de manera más accesible y eficiente.

El inversionista nacional y extranjero puede visitar el sitio y encontrará todos los requisitos necesarios, para la obtención de su tramitología. De igual forma, para facilitar el proceso de comunicación y brindar un asesoramiento inmediato y personalizado a los usuarios, se cuenta con un live chat, para consultas generales sobre el Régimen de Zonas Francas.

**Sitio web:** [www.cznf.gob.ni](http://www.cznf.gob.ni)



# ¿Quién puede ayudarme a invertir en Nicaragua?

## Secretaría de Promoción de Inversiones y Exportaciones (SPIEX)

**Teléfono:** 22282803 ext.101/108

**Correo:** [info@spiex.gob.ni](mailto:info@spiex.gob.ni)

**Sitio web:** [www.spiex.gob.ni](http://www.spiex.gob.ni)

SPIEX es la Secretaría de Promoción de Inversiones y Exportaciones de la Presidencia de la República de Nicaragua que ofrece servicios a empresas que deseen explorar oportunidades de negocio o expandir sus operaciones en Nicaragua.

La visión de SPIEX es promover, acompañar y retener proyectos de inversión de calidad y alto impacto. SPIEX brindará los servicios requeridos en el establecimiento de proyectos: Nueva inversión (greenfield), expansiones y compra total o parcial de una infraestructura existente en el país para el desarrollo de una expansión (brownfield).

El objetivo principal de SPIEX es atraer la inversión privada, impulsando el comercio exterior y las exportaciones nacionales de bienes y servicios, fomentando un clima favorable a las inversiones y al comercio exterior. Así mismo, contribuir a los esfuerzos gubernamentales en materia de políticas de inversión, exportación y de facilitación, todo en coordinación plena con las demás instancias del sector público y privado.

## Ministerio de Fomento, Industria y Comercio (MIFIC)

**Teléfono:** (505) 2277-3860 ext. 3268/3267

**Correo:** [inversionesdgife@mific.gob.ni](mailto:inversionesdgife@mific.gob.ni)

**Sitio web:** [www.mific.gob.ni](http://www.mific.gob.ni)

El Ministerio de Fomento, Industria y Comercio (MIFIC) es una institución pública del Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional GRUN, que apoya a empresarios locales y extranjeros interesados en invertir en Nicaragua.

MIFIC desarrolla sus actividades alineadas al Plan Nacional de Lucha Contra la Pobreza para el Desarrollo Humano (PNLCP-DH) y trabaja en ámbitos de gran importancia para el desarrollo económico y social de Nicaragua, los cuales son: Comercio Exterior; Comercio Interior; Fomento Empresarial e Industrial; Registro de la Propiedad Intelectual; Protección y Defensa de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias.



**SPIEX**

**MIFIC**