LEY DE REFORMA A LA LEY N°. 677, "LEY ESPECIAL PARA EL FOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA Y DE ACCESO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL"

LEY N°. 819, aprobado el 28 de noviembre de 2012

Publicada en La Gaceta, Diario Oficial N°. 242 del 18 de diciembre de 2012

El Presidente de la República de Nicaragua

A sus habitantes, Sabed:

Que,

LA ASAMBLEA NACIONAL

CONSIDERANDO

I

Que la presente reforma a la Ley N°. 677, "Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social", busca facilitar a través del mecanismo alterno de arriendo con opción a compra, el acceso a una vivienda a las familias nicaragüenses que se les dificulta pagar la prima inicial solicitada por las instituciones financieras por sus bajos ingresos.

II

Que con la aprobación de la reforma a la Ley N°. 677, "Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social", se persigue como objetivo continuar aunando esfuerzos en la búsqueda de solución integral al alto déficit habitacional de los sectores de la población de más bajos ingresos económicos del país.

POR TANTO

En uso de sus facultades

HA DICTADO

La siguiente:

LEY N°819

LEY DE REFORMAALALEYN°. 677, "LEY ESPECIAL PARA EL FOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA Y DE ACCESO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL"

Fuente: http://www.leybook.com/doc/1376

Artículo Primero: **Reformas a los artículos 83 y 97 de la Ley N°. 677, "Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social".**

Refórmense los artículos 83 y 97 de la Ley N° 677, **"**Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social", publicada en La Gaceta, Diario Oficial Números 80 y 81 del 4 y 5 de mayo del 2009, los que se leerán así:

"Art. 83 Beneficios.- Quienes formalicen préstamos para la adquisición de vivienda de interés social u obras conexas a éstas y que se acojan al Régimen Especial o a programas de arrendamiento con opción a compra con o sin descuento automático de planilla, tendrán los beneficios siguientes:

1. Exoneración del pago de todo tipo de aranceles y tasas en la inscripción registral del inmueble y del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles hasta la debida cancelación del crédito;

2. Exoneración del Impuesto sobre la Renta por la transferencia de bienes inmuebles en la constitución como patrimonio familiar, siempre y cuando el valor del lote y la vivienda no exceda el valor de una vivienda de interés social, según lo dispuesto en la presente Ley y además se trate de compra de una vivienda en carácter de primer adquiriente; y
3. Derecho a deducir de la renta total percibida mensualmente, el pago de los gastos legales y comisiones financieras de cierre derivados del financiamiento incurridos en el período, para el financiamiento hipotecario destinado a la compra o construcción de vivienda de interés social.

La deducción referida deberá realizarla el empleador de manera automática, si las cuotas del crédito hipotecario se encuentran afectas a la deducción de planilla; en caso contrario, la deducción será obligatoria sólo si el trabajador presenta al empleador los recibos correspondientes al pago de las cuotas, durante los primeros diez días del mes siguiente.

Dichas exoneraciones incluyen la compraventa del bien inmueble adquirido por una entidad financiera dentro de un programa de arrendamiento con opción a compra hasta la compraventa al usuario final del inmueble.

Art. 97 Sujetos Beneficiados del Subsidio al Costo Financiero por Préstamos Hipotecarios para Viviendas de Interés Social.- Los sujetos beneficiados por la presente Ley, son las personas que desde su calidad y condición de usuarios de créditos de Préstamos Hipotecarios para Viviendas de Interés Social cumplan con los requisitos establecidos por esta Ley.

Para los efectos de la presente Ley y su Reglamento, todos los contratos relativos a

vivienda de interés social celebrados con las instituciones financieras reguladas, se les denominará **"**Contrato de Préstamo Hipotecario de Vivienda de Interés Social**"**. Para el goce del subsidio que establece esta Ley, los referidos contratos deberán de cumplir, indistintamente, con las condiciones siguientes:

1. Que los préstamos se destinen al financiamiento exclusivo de viviendas de interés social o al pago del precio de compra o construcción de la vivienda de habitación de la o las personas que solicitan el crédito;

2. Que la vivienda objeto de préstamo sea nueva, entendiéndose como compra o construcción de vivienda nueva, aquella efectuada a partir de la primera venta realizada una vez concluidas las obras de construcción del inmueble, o bien que haya sido previamente sujeto de arriendo por el usuario final como parte de un programa de arrendamiento con opción a compra, por un período no mayor de dos años;

3. Que el préstamo conlleve garantía hipotecaria de primer grado constituida sobre el bien inmueble;

4. Que el monto del préstamo no exceda el valor resultante de aplicar los parámetros para definir una vivienda de interés social;

5. Que el pago del préstamo se haya estructurado con arreglo a una tabla de amortización basada en un plazo que podrá oscilar entre quince (15) y veinticinco (25) años;

6. Que la tasa de interés del préstamo hipotecario no exceda el límite propuesto para este tipo de operaciones financieras por el INVUR; y

7. Que en ningún caso la prima por la compra de la vivienda de interés social excederá del quince por ciento (15%).

Las personas que desde su calidad de dirigentes o actores directos hayan participado en las tomas de propiedades urbanas o rurales, con el fin de poseerla simulando cierta legitimidad, quedan excluidos del goce que da la presente ley".

Artículo Segundo: Vigencia.
La presente Ley entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en La Gaceta, Diario Oficial.

Dada en la ciudad de Managua, en la Sala de Sesiones de la Asamblea Nacional de la República de Nicaragua, a los veintiocho días del mes de noviembre del año dos mil doce. **Ing. René Núñez Téllez,** Presidente de la Asamblea Nacional. **Lic. Alba Palacios Benavidez,** Secretaria de la Asamblea Nacional.

Por tanto. Téngase como Ley de la República. Publíquese y Ejecútese. Managua,

Fuente: http://www.leybook.com/doc/1376

veintinueve de Noviembre del año dos mil doce. **Daniel Ortega Saavedra,** Presidente de la República de Nicaragua.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/1376