Enlace a Legislación Relacionada

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 Y A LA LEY N°. 428, LEY ORGÁNICA DEL INSTITUTO DE LA VIVIENDA URBANA Y RURAL (INVUR)

LEY N°. 965, aprobada el 24 de octubre de 2017

Publicada en La Gaceta, Diario Oficial N°. 207 del 31 de octubre de 2017

El Presidente de la República de Nicaragua

A sus habitantes, hace saber:

Que,

La Asamblea Nacional de la República de Nicaragua

Ha ordenado lo siguiente:

LA ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA

En uso de sus facultades,

Ha dictado la siguiente:

Ley N°. 965

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 Y A LA LEY N°. 428, LEY ORGÁNICA DEL INSTITUTO DE LA VIVIENDA URBANA Y RURAL (INVUR)

Artículo primero: Reforma a los artículos 6, 97 y 98 de la Ley N°. 677, Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social

Refórmese los artículos 6, 97 y 98 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 N°. 80 y 81 del 4 y 5 de mayo de 2009 respectivamente, el que con las reformas incluidas se leerán así:

"Art. 6 Definiciones Básicas.- Para efectos de la presente Ley y su Reglamento se

establecen las definiciones básicas siguientes:

1. Autoconstrucción de vivienda: Es el proceso de construcción o edificación de viviendas realizadas directamente por sus propios usuarios, en forma individual, familiar o colectiva;

2. Estímulos: Constituyen el conjunto de previsiones de carácter jurídico, administrativo, fiscal o financiero que establezca el Estado para promover y facilitar la participación de los sectores sociales y privado, en la ejecución de acciones, procesos o programas habitacionales;

3. Familia: En base a lo dispuesto en la Constitución Política de la República de Nicaragua y para los efectos de la presente ley, se deberá entender por familia, el conjunto de personas conformado de la siguiente forma:

i Por los cónyuges, la unión de hecho estable y los hijos de ambos, menores de edad o mayores incapacitados;

ii La constituida por la madre o el padre y sus hijos menores o mayores de edad incapacitados que vivan con ella o él; y/o

iii El grupo de personas que conviven bajo un mismo techo, unidas por vínculos de parentesco hasta cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad.

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

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

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

7. Vivienda de Interés Social: Es aquella construcción habitacional con un mínimo de espacio habitable de treinta y seis metros cuadrados (36mts2$^{)}$), con servicios básicos incluidos para que se desarrolle y dar garantía a los núcleos familiares cuyos ingresos estén comprendidos entre uno y los siete salarios mínimos del sector construcción y cuyo precio de venta final al consumidor no exceda de Cuarenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$40,000.00) para viviendas unifamiliares, ni de Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$50,000.00) para

viviendas multifamiliares y forma parte del patrimonio familiar.

Se faculta a la Autoridad de Aplicación de la presente Ley a revisar anualmente el precio de venta final del consumidor de la vivienda de interés social considerando los costos de la tierra, urbanización y de edificación, debiéndose fundar en motivos estrictamente técnicos en resolución motivada y de conocimiento público.

8. Vivienda Multifamiliar: Se consideran viviendas multifamiliares a un conjunto o a la formación progresiva de dos o más viviendas, bajo el régimen de condominio; y

9. Vivienda Unifamiliar: Vivienda que se desarrolla en un lote de terreno de forma individual a ser ocupada por una familia, cuenta con acceso público. Pueden ser aisladas, pareadas o adosadas.

Art. 97 Sujetos beneficiados del subsidio al costo financiero por Préstamos Hipotecarios para Viviendas.- Los sujetos beneficiados por la presente Ley, son las personas que desde su calidad y condición de usuarios de Préstamos Hipotecarios para Viviendas, cumplan con los requisitos establecidos por esta Ley.

Para los efectos de la presente Ley y su Reglamento, todos los contratos relativos a vivienda, celebrados con las instituciones financieras reguladas, se les denominará "Contrato de Préstamo Hipotecario de Vivienda". 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 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, más el valor de la prima, no exceda el precio de venta final de la vivienda equivalente en córdobas a Cuarenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$40,000.00) para viviendas unifamiliares, ni de Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$50,000.00) para viviendas multifamiliares.

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 y veinticinco 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. En ningún caso la entidad bancaria podrá exceder el quince por ciento (15%) en concepto de prima para la compra de la vivienda, sin perjuicio de que el adquirente pueda de forma voluntaria ofrecer una prima mayor.

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 otorga la presente Ley.

Art. 98 De la Tasa de Subsidio.- Se establece una tasa de subsidio a los intereses aplicables al saldo principal de los Préstamos Hipotecarios para Viviendas, contratados por los usuarios beneficiarios de la presente Ley, de la forma siguiente:

1. Para los préstamos para la adquisición de viviendas cuyos precio de venta final al consumidor estén comprendidos de Catorce Mil Doscientos Cincuenta y Un Dólares de los Estados Unidos de América (US$14,251.00) hasta Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$50,000.00) o su equivalente en moneda nacional, hasta el 2.5%.

2. Para los préstamos para la adquisición de viviendas cuyos precio de venta final al consumidor estén comprendidos de Doce Mil Trescientos Cincuenta y Un Dólares, de los Estados Unidos de América (US$12,351.00) hasta Catorce Mil Doscientos Cincuenta Dólares de los Estados Unidos de América (US$14.250.00) o su equivalente en moneda nacional, hasta el 3.0%. y

3. Para los préstamos para la adquisición de viviendas cuyos precio de venta final al consumidor sean iguales o menores a Doce Mil Trescientos Cincuenta Dólares de los Estados Unidos de América (US$12,350.00) o su equivalente en moneda nacional, hasta el 3.5%.

El beneficio establecido a la tasa de interés será otorgado por un período de diez años contados a partir de la contratación del crédito respectivo.

Adicional al subsidio de la tasa de interés establecido en el artículo anterior, se establece un subsidio directo máximo de Dos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$2,000.00) o su equivalente en córdobas para la construcción o mejoramiento de viviendas sociales a todas las familias nicaragüenses que sean sujetos o no de crédito hipotecario de interés social. Aplica a viviendas cuyo precio de venta final al consumidor no exceda los Treinta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$30,000.00) o su equivalente en córdobas. Anualmente la Asamblea Nacional conforme disponibilidad presupuestaria, aprobará la cantidad de subsidios a

Fuente: http://www.leybook.com/doc/21731

entregar, el que se otorgará de acuerdo a su reglamentación.

En el caso de que a la familia se le otorgue préstamo hipotecario, el subsidio se utilizará como prima del préstamo.

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural determinarán anualmente las cantidades de subsidios a otorgarse de acuerdo a los precios de las viviendas establecidos en este artículo, conforme disponibilidad presupuestaria".

Artículo segundo: Reforma al artículo 39 de la Ley N°. 428, Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR) Se reforma el artículo 39 de la Ley N°. 428, Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), publicada en La Gaceta, Diario Oficial N°. 109 del 12 de junio del 2002, el que se leerá así:

"Art. 39 Exoneración tributaria a Vivienda
Se exonera del pago de todo tipo de tributos a las Viviendas de Interés Social, definidas como tal conforme a la Ley N°. 677, Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social. Asimismo, se exonera las operaciones, los actos, permisos de construcción, formalización e inscripción de actos, contratos, escrituras, trámite y autorización de planos, compra de materiales de construcción, herramientas y equipos menores, así como sus obras civiles de urbanización relacionadas, calificadas y aprobadas por el INVUR. Las certificaciones para gozar de este beneficio las emitirá el INVUR y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, servirán para la exoneración del Impuesto al Valor Agregado por la compra de materiales de construcción, herramientas o equipos menores. El INVUR y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público determinarán los parámetros y procedimientos para hacer efectivo este derecho, así como para su seguimiento y evaluación".

Artículo tercero: Reglamentación
El Presidente de la República adecuará el Reglamento de la Ley N°. 677, Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social y de la Ley N°. 428, Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), pudiendo modificar otras normas legales afectadas por la presente Ley, conforme lo establece el artículo 150, numeral 10 de la Constitución Política de la República de Nicaragua.

Artículo cuarto: Publicación y vigencia
La presente ley entrará en vigencia a partir 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 veinticuatro días del mes de octubre del año dos mil diecisiete. **Dr. Gustavo Eduardo Porras Cortes** Presidente de la Asamblea Nacional.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/21731

Lic. Loria Raquel Dixon Brautigam, Secretaria de la Asamblea Nacional.

Por tanto. Téngase como Ley de la República. Publíquese y Ejecútese. Managua, veintisiete de octubre del año dos mil diecisiete. **Daniel Ortega Saavedra,** Presidente de la República de Nicaragua.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/21731