Enlace a Legislación Relacionada

Sin Vigencia

LEY DE REGULACIÓN DE LAS CUOTAS DE AMORTIZACIÓN DE VIVIENDAS DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL Y DEL MINVAH

DECRETO - LEY N°. 377, aprobado el 25 de abril de 1980.

Publicado en La Gaceta, Diario Oficial N°. 94 de 28 de abril de 1980

LA JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCIÓN NACIONAL DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA

Considerando:

I. Que anteriormente, los financiamientos para construcción de vivienda tanto del antiguo Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo SNAP hoy Sistema Financiero Nacional, como del antiguo Banco de la Vivienda, hoy Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos MINVAH, eran gravados con altas tasas de interés, totalmente desligados de la realidad socio-económica del pueblo nicaragüense.

Considerando:

II. Que el Gobierno Revolucionario, continuando con su compromiso de hacer mas efectivo el salario real de los nicaragüenses, de respuesta al sector de la población que actualmente amortiza su vivienda al Sistema Financiero Nacional y al Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos MINVAH.

Por Tanto:

en uso de sus facultades,

Decreta:

La siguiente Ley de Regulación de las Cuotas de Amortización de Viviendas del Sistema Financiero Nacional y del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos MINVAH.

Disposiciones Generales

Artículo 1.- Esta Ley tiene por objeto resolver los problemas de mora y capacidad de pago de los usuarios de viviendas del Sistema Financiero Nacional y del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos MINVAH, como sucesores del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo SNAP y del Banco de la Vivienda de Nicaragua BAVINIC, respectivamente.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7857

Artículo 2.- Para los deudores hipotecarios del Sistema Financiero Nacional y del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos MINVAH que obtuvieron financiamiento para comprar o construir sus viviendas a partir de enero de 1973, y el número de cuotas en mora no sea mayor de dieciocho, se les reconocerá como deuda a esta fecha, el saldo del principal que tenían al momento de haber efectuado su último pago.

Artículo 3.- Cualquier deudor contemplado en el artículo anterior que tuviere mas de dieciocho cuotas en mora, podrá acogerse a este Decreto siempre y cuando cancele las cuotas vencidas en exceso de dieciocho, al momento de la promulgación de la presente Ley.

Créditos del Sistema Financiero Nacional

Artículo 4.- Los créditos hipotecarios constituidos a favor del Sistema Financiero Nacional a partir de enero de 1973, serán re. estructurados bajo las siguientes condiciones:

1. Tasas de Interés

a) Saldos hasta de Doscientos Mil Córdobas (C$ 200,000.00) el 10%;

b) Saldos de mas de Doscientos Mil Córdobas (+ C$ 200,000.00) el 11%.

2. Plazos

Los usuarios podrán optar a un plazo Máximo de 20 años a partir de la fecha de reestructuración.

Artículo 5.- Los plazos y tasas de interés señaladas en el Artículo anterior son aplicables para la venta de viviendas nuevas actualmente en inventario de las compañías del Sistema Financiero Nacional, así como para la venta de viviendas adjudicadas en pago de crédito.

Artículo 6.- Los préstamos del Sistema Financiero Nacional otorgados antes de enero de 1973, el plazo de vencimiento se ampliará en igual número de cuotas hasta dieciocho, que a la fecha se encuentren vencidas y no pagadas, preservándose las tasas de interés originalmente pactadas

Artículo 7.- Para deudores que adquirieron sus viviendas antes de enero de 1973 y que sufrieron daños a consecuencia del terremoto de diciembre de 1972, recibiendo financiamiento adicional para la reparación de las mismas, dicho financiamiento podrá reestructurarse bajo las condiciones expresadas en Artículo 4.

Créditos del MINVAH

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7857

Artículo 8.- Los créditos constituidas a favor del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos MINVAH a partir de enero de 1973, se reestructurarán bajo las condiciones siguientes:

a) Préstamos hipotecarios pactados a tasas de interés mayor del 10%, se enmarcarán dentro de las condiciones estipuladas en el Artículo 49.

b) Para préstamos hipotecarios pactados a tasas de interés mayores del 6.5% e inferiores del 10%, los términos de contratación original se mantienen inalterables, exceptuando el plazo de vencimiento que será ampliado en el mismo número de cuotas vencidas y no pagadas a la fecha, hasta dieciocho;

c) Los préstamos hipotecarios pactados a tasas de interés inferiores al 6.5 % se ajustarán a la tasa de interés señalada en el inciso 1 del Artículo 4 de esta Ley, tomando como saldo del principal el existente a la fecha de la última cuota pagada, ampliándose el plazo de vencimiento en el mismo número de cuotas vencidas y no pagadas, hasta dieciocho;

d) Los adjudicatarios y/o deudores de la Colonia Héroes y Mártires del Bocay obligados con interés, cualquiera sea la tasa, estarán sujetos a reestructuración al 10% anual y hasta 20 años de plazo;

e) Cuando los préstamos o adjudicaciones se hayan pactado en condiciones que no devengan intereses, las cuotas o primas pagadas se aplicarán en concepto de arriendo según el tiempo de uso de la propiedad. Dichos préstamos o adjudicaciones serán renegociados a una tasa de interés del 10.0%, plazo hasta 20 años y como saldo del principal, el valor original. La Colonia Héroes y Mártires del Bocay se sujetarán asimismo a estas condiciones.

Artículo 9.- En los préstamos otorgados antes de enero de 1973 el plazo de vencimiento se ampliará en igual número de cuotas que a la fecha se encuentren vencidas y no pagadas, hasta dieciocho, observándose la tasa original pactada.

Artículo 10.- A los adjudicatarios de las Colonias del Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos MINVAH se les prolonga el plazo de vencimiento del préstamo en un periodo equivalente al número de cuotas vencidas, siempre y cuando éstas no excedan de veinticuatro en cuyo caso para beneficiarse de esta disposición, tendrá que cancelar las cuotas en exceso de veinticuatro meses vencidos al momento de promulgarse la presente Ley.

Artículo 11.- Los adjudicatarios de colonias construidas antes del terremoto de 1972, mantienen las mismas cuotas y tasas de interés originalmente pactadas.

Artículo 12.- El costo por reforzamiento en acatamiento al Código de Construcción vigente, será analizado de tal manera que solamente se cobrará lo estrictamente

necesario para cubrir el gasto y en ningún caso podrá ser mayor de C$15,000.00, excluidas las extras que fueron ordenadas por el usuario. Asimismo, y a opción del adjudicatario, se establecerán plazos hasta de 20 años a una tasa del 6.5% de interés para el financiamiento de esta operación. En los casos en que los usuarios deseen continuar pagando la misma cuota original, se englobará el saldo pendiente con el costo por reforzamiento, ponderando las tasas de interés y estableciendo el plazo necesario en que se cancele la deuda englobada.

Artículo 13.- Las Colonias construidas después de enero de 1973 bajarán en un 2% la tasa de interés originalmente pactadas.

Artículo 14.- Los deudores hipotecarios y adjudicatarios tanto del Sistema Financiero Nacional, como del Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos (MINVAH) que adquirieron viviendas a partir de enero de 1973 y que por esta Ley se les ha disminuido la tasa de interés y continúan pagando su cuota original, el vencimiento de la deuda les será reducido en la medida en que su cuota mensual acelere la cancelación del saldo al principal.

Artículo 15.- Las condiciones estipuladas en los contratos originales no modificados por este Decreto tendrán validez, especialmente las que regulan la mora una vez enmarcados los deudores dentro de las categorías aquí establecidas.

Artículo 16.- Se concede a los deudores hipotecarios del sistema Financiero y del Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos (MINVAH) un término de treinta días y a los adjudicatarios del MINVAH, un término de noventa días, después de la entrada en vigencia de la presente Ley para modificar el plazo la institución de sus préstamos, el cual una vez transcurrido, la institución acreedora emitirá de oficio las nuevas libretas de pago o formatos de acuerdo con las condiciones aquí estipuladas.

Artículo 17.- La presente Ley entrará en vigencia a partir de su publicación en "La Gaceta", Diario Oficial.

Dado en la ciudad de Managua, a los veinticinco días del mes de abril de mil novecientos ochenta. "Año de la Alfabetización".

Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional. **Sergio Ramírez Mercado. - Daniel Ortega Saavedra. - Moisés Hassan Morales.**

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7857