
El Presidente de la República de Nicaragua

A sus habitantes, Sabed:

Que,

La Asamblea Nacional de la República de Nicaragua

Ha ordenado lo siguiente:

**LA ASAMBLEA NACIONAL
DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA**

Ha dictado la siguiente:

LEY N°. 865

LEY DE REFORMAS 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 SU REFORMA" Y LA LEY N° 428, "LEY ORGÁNICA DEL INSTITUTO DE LA VIVIENDA URBANA Y RURAL (INVUR)"

Artículo primero: Reformas al artículo 96, 97, 98 y 99 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 el artículo 96, 97, 98 y 99 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 del 2009 respectivamente, los que ya modificados se leerán así:

"Art. 96 Objeto y sujetos del esquema de apoyo a la tasa de interés de Créditos Hipotecarios para Vivienda"

Se otorga subsidio al costo financiero generados préstamos hipotecarios para viviendas y se norma el crédito fiscal para las instituciones financieras reguladas por la Superintendencia de Bancos y de otras Instituciones Financieras, SIBOIF, de conformidad con la Ley N° 561, "Ley General de Bancos, Instituciones Financieras No Bancarias y Grupos Financieros", en lo relativo a los créditos hipotecarios objeto de la presente Ley.

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 periodo 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 equivalente en córdobas a Treinta y Dos Mil Dólares de los Estados Unidos de América(US\$ 32,000.00).

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 cuyos montos estén comprendidos de Catorce Mil Doscientos Cincuenta y un Dólares de los Estados Unidos de América (US\$14,251.00) hasta Treinta y Dos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 32,000.00) o su equivalente en moneda nacional, hasta el 2.5%.

2. Para los préstamos cuyos montos 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 cuyos montos 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. Anualmente la Asamblea Nacional aprobará la cantidad de subsidio a 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.

Art. 99 Crédito fiscal

Las instituciones financieras que hayan otorgado a sus clientes Préstamos Hipotecarios para Viviendas, establecidos en el artículo 98 de la presente Ley, se les otorgará en calidad de crédito fiscal por los primeros diez años de vida de dichos préstamos, la suma equivalente en córdobas a la tasa de subsidio con cargo al Impuesto sobre la Renta, que correspondan al año gravable en que ocurran, según el procedimiento dispuesto en el Reglamento de la presente Ley”.

Artículo segundo: Reforma al artículo 39 de la Ley No. 428, “Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR)” Refórmese 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 ya modificado se leerá así:

“Art. 39 Exoneración tributaria a Vivienda

Se exonera del pago de todo tipo de tributos. De igual manera 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 relacionados con las viviendas con costo menores o igual al equivalente en córdobas a Treinta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 30,000.00) y 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”.

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 párrafo noveno del artículo 141 de la Constitución Política de la República de Nicaragua.

Artículo cuarto: 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 catorce días del mes de mayo del año dos mil catorce. **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, quince de mayo del año dos mil catorce. **Daniel Ortega Saavedra**, Presidente de la República de Nicaragua.