

**Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional
Unida Nicaragua Triunfa**



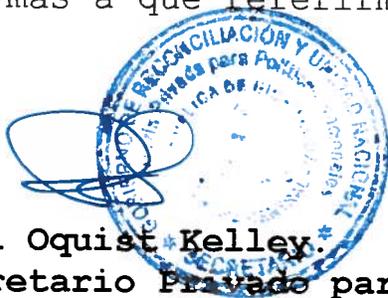
Managua, 15 de Octubre de 2012.
SPPN-E-12-437.

**Diputada
Alba Azucena Palacios Benavides
Primera Secretarí
Asamblea Nacional
Su Despacho**

Estimada Primera Secretaria:

Por orientaciones del Presidente de la República, Comandante Daniel Ortega Saavedra, me permito remitirle Exposición de Motivos, Fundamentación y Texto de la **"Iniciativa de Ley de Reforma a la Ley No. 677, Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social"**, para que conforme a su solicitud se le conceda el trámite de formación de Ley.

Sin más a que referirme, le saludo fraternalmente.



**Paul Oquist Kelley.
Secretario Privado para Políticas Nacionales.**

Cc: Archivo.

**Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional
Unida Nicaragua Triunfa**



Managua, 15 de Octubre de 2012.

**Ingeniero
René Núñez Téllez
Presidente Asamblea Nacional
Su Despacho**

Estimado Compañero Presidente:

Con la correspondiente Exposición de Motivos y Fundamentación, adjunto a la presente te remito **"Iniciativa de Ley de Reforma a la Ley No. 677, Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social"**, para que se le conceda el trámite de formación de Ley.

Sin más a que referirme, te saludo fraternalmente.


Daniel Ortega Saavedra.
Presidente de la República de Nicaragua.

The official seal of the President of the Republic of Nicaragua, featuring a central emblem with a triangle and a star, surrounded by the text "PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA".

Cc: Archivo.



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

**Ingeniero
René Núñez Téllez
Presidente de la Asamblea Nacional
Su Despacho**

La Ley No. 677, Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social, publicada en Las Gacetas Números 80 y 81 del 4 y 5 de Mayo del 2009, tiene por objeto fomentar y promover la construcción de viviendas, con énfasis en las viviendas de interés social a través del sector privado o cualesquiera de las empresas que se organicen bajo las formas de propiedad establecidas en la Constitución Política de la República de Nicaragua, las que gozarán de la igualdad ante la Ley, ante las políticas económicas del Estado.

En relación a las viviendas de interés social, es función y responsabilidad del Estado y sus autoridades, establecer las condiciones financieras, crediticias, materiales y técnicas que posibiliten el cumplimiento efectivo del derecho a la vivienda de los nicaragüenses, dando prioridad a las familias en estado de vulnerabilidad socio-económica, debiéndose impulsar y organizar los programas y actividades propias de la materia. En este sentido se deberá de tener en cuenta la participación ciudadana, los diferentes sectores sociales y la empresa privada, todo de conformidad a las disposiciones contenidas en la Ley, su Reglamento y las normativas técnicas que al respecto se establezcan.

**Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional
Unida Nicaragua Triunfa**



La Ley No. 677, establece una variedad de incentivos para facilitar que las familias nicaragüenses puedan comprar, construir, mejorar o ampliar su vivienda, tales como: subsidios a la tasa de interés de los préstamos hipotecarios del 2 al 3.5% anual por un período de 10 años para bajar la cuota de pago de dichos créditos y ajustarse a los niveles de salarios de las familias, implementación del régimen para el adelanto de las prestaciones sociales a los trabajadores por antigüedad mes/año servicio para que las familias puedan completar la prima o enganche inicial de su vivienda, exoneración del impuesto al valor agregado (IVA) en la compra de materiales de construcción de las casas de interés social para bajar los costos de construcción de las viviendas y necesitar un monto de crédito menor, establecimiento del régimen automático de deducción de planilla para simplificar el pago de los créditos, entre otros.

No obstante, el gran problema a que se ven enfrentadas las familias nicaragüenses que desean adquirir una vivienda, es que la mayoría tienen limitados ingresos económicos, carecen de garantías reales disponibles que disminuyan la percepción de riesgo crediticio de la banca, y no tienen el dinero suficiente para pagar la prima o enganche inicial solicitada por las instituciones financieras debido a que éstas financian máximo el 90% (US\$ 18,000) del valor de la vivienda, el restante 10% (US\$ 2,000) o más debe ser pagado de previo por la persona interesada en comprar la vivienda. Los bajos ingresos económicos no permiten pagar la cuota de pago resultante de un crédito hipotecario (US\$ 185) en condiciones normales de monto (US\$ 18,000), plazo (15 años) y tasas de interés (8% anual) y seguros (US\$ 13 mensual) porque supera el 25% de sus ingresos mensuales solicitados por los bancos. Y el



otro aspecto, un alto porcentaje de las familias nicaragüenses no pueden reunir la prima inicial, porque están alquilando y difícilmente les sobra para tener ahorros, de tal manera que, esta Reforma a la Ley No. 677, busca facilitar que mecanismos alternos como Renta con Opción a Compra tengan mayor nivel de efectividad en facilitar el acceso a una vivienda a las familias que están en la base de la pirámide de ingresos.

FUNDAMENTACIÓN.

La presente Iniciativa de Ley de Reforma recoge el compromiso ineludible del Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional, de restituir el derecho a una vivienda a las familias nicaragüenses, para lo cual es importante establecer el mecanismo de Alquiler con Opción a Compra y que los nicaragüenses que accedan a comprar su vivienda con esta modalidad gocen de los incentivos de la Ley No. 677. Para ello es importante reconocer que esta opción permitirá que familias nicaragüenses puedan completar la prima y ser sujetas de crédito después de un período de arriendo estimado de uno a dos años.

Por lo antes expuesto y con fundamento en lo dispuesto en el numeral 2) del artículo 140, numeral 3) del artículo 150 todos de la Constitución Política de Nicaragua, Artículo 89 párrafo segundo y Artículo 91 de la Ley N° 606, Ley Orgánica del Poder Legislativo de la República de Nicaragua, publicada en La Gaceta, Diario Oficial N° 26 del 6 de febrero de 2007, someto a consideración de la Asamblea Nacional la presente **"Iniciativa de Ley de Reforma a la Ley No. 677, Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social"**.



Hasta aquí la Exposición de Motivos y Fundamentación. A continuación el Texto de la Iniciativa de Ley.

LEY No. _____

La Asamblea Nacional de la República de Nicaragua

En uso de sus facultades,

HA DICTADO

La siguiente:

Ley de Reforma a la Ley No. 677, Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social.

Artículo 1. Se reforman los Artículos **83 y 97** de la Ley No. 677, Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social, publicada en Las Gacetas 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 renta 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 o patrono de manera automática, si las cuotas del crédito hipotecario se encuentran afectas a la deducción de planilla; en caso contrario, la deducción será obligatoria solo 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 inmueble adquirido por una entidad bancaria dentro del programa de renta con opción a compra hasta la compraventa al beneficiario 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 arrendada por el beneficiario final como parte de un programa de renta con opción a compra;
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 2. La presente Ley entrará en vigencia a partir de su publicación en La Gaceta, Diario Oficial.

Dado en la ciudad de Managua, en la Sala de Sesiones de la Asamblea Nacional a los _____ días del mes de _____ del año dos mil doce.

René Núñez Téllez.
Presidente
Asamblea Nacional

Alba Palacios Benavides.
Primera Secretaria
Asamblea Nacional

Hasta aquí el texto de la **"Iniciativa de Ley de Reforma a la Ley No. 677, Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social"**, que firmo por lo que hace a la Exposición de Motivos, Fundamentación y Texto de la Iniciativa de Ley. Managua, quince de Octubre del año dos mil doce.


Daniel Ortega Saavedra
Presidente de la República de Nicaragua.

