

INFORME DE CONSULTA Y DICTAMEN

Ingeniero
René Núñez Téllez
Presidente
Asamblea Nacional
Su despacho

Estimado Ingeniero Núñez:

A la Comisión de Infraestructura y Servicios Públicos de la Asamblea Nacional, le fue remitida a través de Primera Secretaría el día treinta de octubre del año dos mil doce, la iniciativa denominada **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”**, Número de Registro 20127634, con el objetivo de realizar el proceso de consulta y dictamen a como lo dispone la Ley N°. 606, Ley Orgánica del Poder Legislativo de la República de Nicaragua.

I. INFORME DE CONSULTA

1. Antecedentes y avances de la Ley N° 677, Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social

En el año 2007 fue presentada en Primera Secretaría la iniciativa de Ley de Vivienda Digna de la República de Nicaragua, denominación que fue cambiada en el dictamen de la iniciativa por Ley Especial para el Fomento de la Construcción de la Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social.

La iniciativa surgió ante la inexistencia de una Ley que beneficiará a las familias nicaragüenses en la obtención de una vivienda social. Es por ello, que organizaciones de la sociedad civil vinculadas al tema del hábitat, elaboraron la iniciativa con el propósito de que la misma permitiera articular los esfuerzos y recursos de toda la sociedad para atender la vivienda de los más pobres. La iniciativa contó con el respaldo de 43,171 firmas de apoyo.

La Ley N°. 677, Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social, fue publicada en las Gacetas, Diario Oficial Números 80 y 81 del 4 y 5 de mayo del 2009. En los objetivos de la Ley está el fomento y promoción de la construcción de viviendas de interés social. En la norma se sustenta de una forma ágil y expedita los trámites referidos a los permisos y demás requisitos para el desarrollo de los planes y programas de vivienda social para los nicaragüenses, indistintamente de quien sea el desarrollador o productor de las casas. Así mismo, la realización de los planes y programas de desarrollo habitacional en el país y ofrecer a las familias nicaragüenses una opción básica de alternativa habitacional.

Con la entrada en vigencia de la Ley N°. 677, se ha obtenido entre otros los siguientes avances:

En materia de exoneraciones del Impuesto al Valor Agregado (IVA)

El Instituto de la Vivienda Urbana y Rural, INVUR ha tramitado la cantidad de ciento ochenta y nueve millones ochocientos nueve mil ochenta y seis córdobas con 76/100 (**C\$189,809,086.76**) de exoneraciones del Impuesto al Valor Agregado (IVA) en concepto de materiales de construcción, en proyectos de vivienda de interés social, tanto para el sector privado como para proyectos ejecutados a través de las alcaldías municipales del país, con lo cual se ha facilitado el acceso a la vivienda de interés social a las familias nicaragüenses.

Ventanilla única de la vivienda

Se creó la ventanilla única de la vivienda, la cual actualmente está integrada físicamente por las siguientes instituciones: Instituto de la Vivienda Urbana y Rural, INVUR, Empresa Nicaragüense de Acueductos y Alcantarillados, ENACAL y el Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales, MARENA, se cuenta con personal para la tramitología y coordinación ante el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil, el Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales, INETER y la Dirección General de Ingresos, DGI.

Otros de los logros alcanzados, es la coordinación y articulación con las diferentes instituciones relacionadas al tema habitacional para la aprobación de los diferentes proyectos ante dichas instancias y resolver de manera conjunta alguna dificultad que el proyecto pueda enfrentar, especialmente se ha garantizado la aprobación de proyectos de agua potable y alcantarillado sanitario con ENACAL y con el MARENA, se ha gestionado la autorización ambiental correspondiente emitida por dicha institución.

En materia de Declaratorias de Vivienda de Interés Social

Se han declarado de interés social un total de 313 proyectos habitacionales, desglosados de la siguiente manera:

DETALLE SOLICITANTE	POR	PROYECTOS DECLARADOS DE INTERES SOCIAL				
		2009	2010	2011	2012	TOTAL
Alcaldías		38	40	31	*97	206
Entidades Auxiliares**		5	15	26	4	50
Urbanizaciones privadas		5	10	9	6	30
Familias con lote Propio			4	10	13	27
TOTAL		48	69	76	120	313

*En este se incluyen 64 mejoramientos viales.

**ONG's Certificados como Entidades Auxiliares.

De los 313 proyectos declarados de interés social, las solicitudes efectuadas integran diferentes tipos de soluciones habitacionales, desglosadas de la siguiente manera:

Alcaldías: Viviendas 6,910; Plan techo 19,130; Mejoramiento de Viviendas 1,800 y Mejoramiento Viales 64, para un total de 27,840 soluciones habitacionales declaradas de Interés Social y 64 mejoramientos viales.

Entidades Auxiliares: Viviendas 6,389; Plan techo 2,500; Mejoramiento de Viviendas 3,393 para un total de 12,282 soluciones habitacionales declaradas de Interés Social.

Desarrolladores privados: Viviendas 5,747.

Familias con Lote Propio: Viviendas 27.

Antigüedad laboral con fines habitacionales

Sobre el tema del beneficio del adelanto en el pago de la antigüedad laboral a los trabajadores con fines habitacionales establecido en la Ley N°. 677 y su Reglamento, el Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional incluyó en la Ley Anual de Presupuesto General de la República del año 2012 una partida presupuestaria de cuarenta y siete millones de córdobas (CS47,000,000.00) para cubrir el pago de este rubro para los trabajadores de la nómina fiscal y transitoria de los Ministerios de Estado y entidades descentralizadas. Observándose un aumento en el interés por parte de los trabajadores en utilizar este derecho como medio para financiar la adquisición, reparación o la liberación de gravámenes del inmueble utilizado como vivienda familiar.

Hasta la fecha se han aprobado nueve solicitudes del pago de la antigüedad laboral con fines habitacionales y se encuentran en trámite ciento cincuenta y ocho.

2. Objeto de la iniciativa de Ley

A pesar de que la Ley N°. 677, establece un sinnúmero de incentivos para facilitar y fomentar la compra, construcción, mejora o ampliación de viviendas, el gran problema de las familias nicaragüenses, es el limitado ingreso económico, que no les permite pagar la prima que solicitan las instituciones financieras para otorgar el crédito. Igualmente, la carencia de garantías reales disponibles que disminuya su condición de riesgo crediticio para la banca.

De tal manera, que la presente reforma a la Ley N°. 677, pretende facilitar a las familias nicaragüenses a través del mecanismo alterno de arrendamiento con opción a compra, el acceso a una vivienda, que actualmente se les dificulta pagar la prima solicitada por las instituciones financieras, producto de los bajos ingresos familiares.

3. Consultas realizadas

De conformidad a lo dispuesto en la Ley N°. 606, Ley Orgánica del Poder Legislativo de la República de Nicaragua y en la Ley N°. 475, Ley de Participación Ciudadana, se invitó a comparecer para el día 22 de noviembre del año 2012 a representantes de: Instituto de la Vivienda Urbana y Rural, INVUR, Cámara Nicaragüense de la Construcción, CNC, Cámara de Urbanizadores de Nicaragua, CADUR, Superintendencia de Bancos y otras Instituciones Financieras, SIBOIF y a la Asociación de Bancos Privados de Nicaragua, ASOBANP, con el objetivo de conocer sus observaciones, aportes, comentarios o sugerencias a la iniciativa de Ley.

Todos los consultados presentaron por escrito sus aportes, comentarios, sugerencia o respaldo a la iniciativa de Ley, con excepción de ASOBANP que no compareció a la invitación, debido a que su Presidente se encuentra en la República de Perú asistiendo a XLVI Asamblea de la Federación Latinoamericana de Bancos, FELABAN.

4. Consideraciones de la Comisión

La aprobación de la Ley N°. 677, LEY ESPECIAL PARA EL FOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA Y DE ACCESO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, significó un logro para el país, ya que actualmente es un instrumento jurídico que permite ayudar a las familias nicaragüenses en la obtención de una vivienda. Sin embargo, en la práctica existen algunos obstáculos que les impiden acceder a los beneficios integrales que otorga la Ley, en virtud que la mayoría de las familias nicaragüenses tienen limitados ingresos económicos, carecen de garantías reales disponibles que disminuyen la percepción de riesgo crediticio de la banca y no tienen el dinero suficiente para pagar la prima requerida por las instituciones financieras.

Es por ello que consideramos de vital importancia la aprobación de la presente reforma, para continuar aunando esfuerzos como Estado en la búsqueda del bienestar social de las familias nicaragüenses y de esta manera enfrentar de forma beligerante el elevado déficit habitacional de las familias nicaragüenses, mediante normas jurídicas que garanticen el acceso a tan fundamental derecho.

Asimismo, consideramos que los beneficios que tiene el aprobar la reforma a la Ley N°. 677, van encaminados a continuar sobre la línea de construir un mejor país, con más y mejor calidad de vida para las y los nicaragüenses, ya que podrán tener mayores facilidades que las que actualmente tienen para acceder a una vivienda.

II. DICTAMEN

Por lo antes expuesto las y los suscritos miembros de la Comisión de Infraestructura y Servicios Públicos DICTAMINAMOS FAVORABLEMENTE el proyecto **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”**, tomando en cuenta la importancia y necesidad de aprobación de esta Ley, está bien fundamentada y no se opone a la Constitución Política de la República de Nicaragua, a las leyes

Constitucionales, ni a los tratados o instrumentos internacionales suscritos y ratificados por Nicaragua.

Adjuntamos el texto de Ley y solicitamos al plenario su aprobación en lo general y particular a fin de que sea Ley de la República de Nicaragua.

COMISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS

DIP. JENNY AZUCENA MARTINEZ GÓMEZ
Presidenta

Dip. EDWIN CASTRO RIVERA
Vicepresidente

Dip. EDUARDO MONTEALEGRE RIVAS
Miembro

Dip. VENANCIA DEL C. IBARRA SILVA
Miembro

Dip. GLORIA MONTENEGRO
Miembro

Dip. LUIS CORONEL CUADRA
Miembro

Dip. AGUSTIN JARQUIN ANAYA
Miembro

Dip. CESAR CASTELLANO MATUTE
Miembro

Dip. FERNANDO ANTONIO BALTODANO
Miembro

Dip. CARLOS JAVIER LANGRAN
Miembro

Dip. MAURICIO MONTEALEGRE
Miembro

Dip. PEDRO JOAQUÍN TREMINIO
Miembro

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 otro de los objetivos que se persigue 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”, es 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°. _____

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”

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 las Gacetas, 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.

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

Ing. René Núñez Téllez
Presidente
Asamblea Nacional

Lic. Alba Palacios Benavidez
Secretaria
Asamblea Nacional