

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



Managua, 27 de Marzo de 2014.

SPPN-E-14-453

**Compañera  
Alba Palacios  
Primera Secretarí  
Asamblea Nacional  
Su Despacho**

Estimada Compañera Palacios:

Por orientaciones del Presidente de la República, Comandante Daniel Ortega Saavedra, me permito remitirle **Iniciativa de "Ley de Reformas a las Leyes Nos. 677 Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social y sus Reformas y Ley No. 428 Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR)"**, para que conforme a su solicitud se le conceda el trámite correspondiente.

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, 27 de Marzo de 2014.

**Compañero  
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 la **Iniciativa de "Ley de Reformas a las Leyes Nos. 677 Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social y sus Reformas y Ley No. 428 Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR)"**, para que conforme a tu solicitud se le conceda el trámite correspondiente.

Sin más a que referirme, te saludo fraternalmente.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Daniel Ortega Saavedra".

**Daniel Ortega Saavedra**  
Presidente de la República de Nicaragua



Cc. Archivo

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



**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**Ingeniero  
René Núñez Téllez  
Presidente de la Asamblea Nacional  
Su despacho.**

La Constitución Política de la República de Nicaragua, en su artículo 64 establece que los nicaragüenses tienen derecho a una vivienda digna, cómoda y segura que garantice la privacidad familiar y que el Estado promoverá la realización de este derecho, por lo que es obligación del Estado tomar la iniciativa y enfrentar de forma beligerante el elevado déficit habitacional de las familias nicaragüenses, mediante normas jurídicas que aseguren el acceso a tan fundamental derecho.

Es en este sentido, que el Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional tiene interés de mejorar las condiciones de vida de la población en general, a través de la restitución del derecho a una vivienda digna para las familias nicaragüenses que coadyuve a mejorar su calidad de vida, lo que ha sido posible, a través del modelo de alianzas y consenso que promueve el Gobierno con el Sector Privado y Trabajadores, lo que ha permitido desarrollar una cantidad significativa de proyectos de viviendas en urbanizaciones que brindan oferta de casas a todos los sectores del país.

Así mismo, el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), a través de la Comisión Nacional de Vivienda ha venido trabajando dentro del modelo de alianza GRUN, sobre la necesidad de ampliar los beneficios fiscales, con el objetivo de que un mayor número de nicaragüenses, puedan tener acceso en la adquisición de viviendas.

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



Por todo lo anterior, es que se hace necesario realizar reforma parcial a la Ley No. 677 "Ley Especial para el Fomento de la Construcción de vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social" y sus reformas, así como reforma a la Ley No. 428 "Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural" (INVUR), cuyo fin toral de la reforma es el de fomentar el mejoramiento de la situación habitacional y extender las ventajas para la adquisición de una vivienda digna a la mayor parte posible de la población.

**FUNDAMENTACIÓN**

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 90 párrafo segundo y artículo 91 de la Ley No. 606, Ley Orgánica del Poder Legislativo de la República de Nicaragua y sus reformas contenidas en su texto refundido, publicado en La Gaceta, Diario Oficial No. 16 del 28 de enero de 2013, 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" y sus Reformas, así como de reforma a la Ley No. 428 "Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural" (INVUR)".

**Hasta aquí el Texto de 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,

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



En uso de sus facultades,

**HA DICTADO**

La siguiente;

**LEY DE REFORMAS A LAS LEYES Nos. 677 "LEY ESPECIAL PARA EL FOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA Y DE ACCESO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y SUS REFORMAS" y LEY No. 428 "LEY ORGÁNICA DEL INSTITUTO DE LA VIVIENDA URBANA Y RURAL" (INVUR).**

**Artículo 1. Se reforman los artículos 96, 97 numeral 4, 98 numeral 1, y 99 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 La Gaceta, Diario Oficial No. 80 del 4 de Mayo de 2009 y sus reformas contenidas en la Ley No. 819, publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 242 del 18 de Diciembre del 2012, los que 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 generado por créditos generados de 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 No. 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**

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



condición de usuarios de créditos 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 no exceda el valor equivalente en córdobas a treinta y dos mil dólares (US\$ 32,000.00);
5. Que el pago del préstamo se haya estructurado con arreglo a una tabla de amortización basada en un

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



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 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".

**"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 US\$ 14,251.00 hasta US\$32,000.00 o su equivalente en moneda nacional, hasta 2.5%;

2. Para los préstamos cuyos montos estén comprendidos de US\$ 12,351.00 hasta a US\$ 14,250.00 ó su equivalente en moneda nacional, hasta 3.0%; y

3. Para los préstamos cuyos montos sean iguales o menores a US\$ 12,350.00 o su equivalente en moneda nacional, hasta 3.5%.

El beneficio establecido a la tasa de interés será otorgado por un periodo de diez (10) años contados

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



a partir de la contratación del crédito respectivo.

Se establece un subsidio directo y único máximo de dos mil dólares o su equivalente en córdobas para 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 Ley, se les otorgará en calidad de crédito fiscal por los primeros diez (10) 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 2. Se reforma el artículo 39 de la Ley No. 428 “Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR)”**, publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 109 del 12 de Junio de 2002, el que se leerá así:

**“Artículo 39. Exoneración tributaria a Vivienda.** Se exonera del pago de todo tipo de tributos, las operaciones, actos, permisos de construcción, formalización e inscripción de actos, contratos, escrituras, trámite y autorización de planos,



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



compra de materiales de construcción, herramientas y equipos menores relacionadas con las viviendas con costo menores o igual al equivalente en córdobas a 30,000 dólares 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 IVA de la compra de materiales de construcción, herramientas u equipos menores. El INVUR y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público determinarán los parámetros y procedimientos para hacer efectivo este derecho".

**Artículo 3. Reglamentación.** El Presidente de la República adecuará el Reglamento de la Ley No. 677 y de la Ley No. 428, 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 4. Vigencia.** 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 catorce.

\_\_\_\_\_  
René Núñez Téllez.  
Presidente  
Asamblea Nacional

\_\_\_\_\_  
Alba Palacios Benavides.  
Primera Secretaria  
Asamblea Nacional

Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional  
Unida Nicaragua Triunfa



Hasta aquí el texto de la Iniciativa de "Ley de Reformas a las Leyes Nos. 677 "Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social y sus Reformas" y Ley No. 428 "Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural" (INVUR)"; que firmo por lo que hace a la Exposición de Motivos, Fundamentación y Texto de la Iniciativa de Ley. Managua, veintisiete de Marzo del año dos mil catorce.

  
Daniel Ortega Saavedra  
Presidente de la República de Nicaragua.

The official seal of the President of Nicaragua, featuring a central emblem with a pyramid and a sun, surrounded by the text "PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA" and "19 DE JUNIO DE 1985".