

Viviendas de Interés social, la alternativa más accesible para convertirte en dueño de tu casa propia.

En un país donde el déficit de viviendas alcanza a casi un millón de familias, el sueño de ser dueño de tu casa propia frecuentemente viene acompañado de dudas e inseguridades, que por lo general tienen que ver con cómo conseguir la prima y así optar a un crédito, cuánto costaría ese préstamo y cómo se puede hacer frente a otros gastos adicionales que implicará comprar esa vivienda.

Para todos esos casos hay una sola respuesta: **Programa de préstamos para viviendas de interés social**, que si no lo habías contemplado o no lo conocías, es momento de que conozcas **la alternativa más accesible para convertirte en dueño de tu casa propia**, pues cuenta con características que facilitan la adquisición de una vivienda y una amplia cantidad de beneficios.

¡Empecemos!

¿Qué es una vivienda de interés social? Es el tipo de casa más asequible del mercado, con facilidades e incentivos garantizados por ley, según su precio y monto a financiar.

¿Cuáles son esos beneficios?

El primero es un bono de US\$2,000 que otorga el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR) para el pago de la prima de casas cuyo precio no supere los US\$23,000. En BDF financiamos hasta el 90% del precio total de la casa, así que esos US\$2,000 cubrirían casi la totalidad de la prima requerida para una casa con el precio máximo para aplicar.

El segundo beneficio es aún mejor, pues si bien la prima es el primer paso para cumplir tu sueño de tener casa propia, éste te amplía las facilidades de pago: el subsidio a la tasa de interés que pagarás por el crédito.

La Gerente de Crédito Hipotecario de BDF nos detalla que, aunque el precio de la vivienda supere los US\$23,000 dólares contemplados para el primer beneficio, si el monto a financiar hasta un máximo de US\$32,000 se puede tener la reducción en la tasa de interés del préstamo entre 2.5 y 3.5 puntos porcentuales en dependencia del monto a financiar, de modo que en el caso de BDF la tasa anual del crédito oscilaría entre 6.13% y 7.13%.

“Para aplicar al subsidio a la tasa de interés, no hay restricción de salarios tipo de ingresos y el subsidio es fijo durante los primeros 10 años”, destaca Carolina Pineda.

La principal ventaja de este beneficio es que no hay restricción sobre el precio de la casa, sino sobre el monto a financiar, por tanto la casa podría costar US\$50,000, pero si el crédito será por US\$32,000, puede aplicar al subsidio a la tasa de interés.

El tercer beneficio de las viviendas de interés social es que si el precio de la casa no supera los US\$32,000 y el proyecto donde se ubica está catalogado por INVUR como de interés social, gozará

adicionalmente de la exoneración de los aranceles de inscripción, tanto de la compra-venta como de la hipoteca.

Para darnos una idea de cuánto ahorro representa esto, Pineda nos explica que sin estos beneficios una vivienda con un precio de US\$30,000 podría llegar a pagar casi US\$1,500 por comisión bancaria, gastos legales, gastos de escritorio, avalúo, los gastos de inscripción, el pago de gestor y agilización, pero si es de interés social el cliente podría pagar apenas unos US\$150 por concepto de avalúo, pues generalmente los gastos legales y comisiones lo asumen los proyectos habitacionales y el banco y los gastos de inscripción quedan eximidos.

Paralelamente, si el cliente programa que su pago de hipoteca se debite vía planilla, la propiedad quedaría exonerada del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

Otro gran beneficio que pueden gozar es pago del anticipo laboral, que consiste en el pago, total o parcial, de la indemnización por antigüedad por los años de servicios por parte del empleador al trabajador a solicitud de éste último, tiene por finalidad la obtención de recursos financieros que le faciliten al empleado, la adquisición, construcción o mejora de su vivienda o bien la liberación de gravámenes sobre bienes inmuebles susceptibles de convertirse en vivienda de habitación.

“En estos tiempos hay tantos fondos disponibles para vivienda de interés social y oportunidades que lo único que la gente necesita es tomar la decisión”, resume la Gerente de Crédito Hipotecario de BDF.

¿Quiénes pueden aplicar?

El principal requisito para aplicar a cualquiera de estos beneficios es ser nicaragüense y contar con su documento de identidad que lo certifique como tal.

El ingreso mínimo para aplicar es de 600 dólares mensuales, libres del pago de deudas. Ese monto pudiera ser mancomunado con tu pareja, hijo o hija o alguno de tus padres o hermanos, siempre y cuando vivan bajo el mismo techo.

