



CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA FINANCIADA CON EL BONO FAMILIAR



**Unidad de Comunicaciones
2020**

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA FINANCIADA CON EL BONO FAMILIAR

Introducción

El Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (S.F.N.V.), creado en 1986 mediante la Ley N. 7052, abrió una gran esperanza para que muchas familias de escasos recursos económicos, pudieran optar por el bono familiar de vivienda y obtener su casa propia.

Esta misma Ley definió al Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) como ente rector del S.F.N.V. y debe, además de administrar los recursos económicos, supervisar la acción de las entidades autorizadas.

Las entidades autorizadas son el conjunto de instituciones públicas y privadas, que canalizan los recursos del bono de vivienda, hacia las familias que lo solicitan y cumplen con los requisitos establecidos.



La vivienda financiada con el bono familiar de vivienda tiene características particulares que tienden a abaratar su costo, facilitar su acceso a la población más necesitada y protegerla hacia el futuro.

A continuación se establecen las características de la vivienda financiada con recursos del bono familiar de vivienda:

I. La inembargabilidad:

Pese a que en un inicio la Ley N. 7052 no contempló la inembargabilidad como un medio de protección a las viviendas financiadas con el bono, una reforma realizada en 1991 introdujo – mediante el artículo 169 - la inembargabilidad de las viviendas financiadas por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Más adelante, en abril del 2003, este artículo fue reformado y se establece el beneficio de la inembargabilidad solamente por 10 años, a partir de la fecha en que se firma la escritura de la propiedad.



II. El Régimen de Patrimonio Familiar



De acuerdo con el artículo 56 de la Ley del S.F.N.V. las familias que obtengan una vivienda financiada con el bono familiar de vivienda deben inscribir la casa a nombre de la pareja y bajo el régimen de patrimonio familiar tanto en caso de matrimonio como en unión de hecho.

La afectación de patrimonio familiar tiene como fin destinar la propiedad a habitación familiar, de modo que no podrá ser vendida, ni hipotecada sin el consentimiento de ambos cónyuges.

La vivienda financiada con el bono familiar tampoco podrá ser perseguida por terceros acreedores, salvo la entidad autorizada que brinda el crédito y el bono de vivienda, o en caso de deudas contraídas por los miembros de la habitación familiar o por el propietario anterior a la inscripción del régimen.

La afectación al patrimonio familiar termina cuando haya acuerdo de ambos cónyuges, por fallecimiento de alguno de ellos, por separación judicial decretada por un tribunal o, por divorcio.

En el caso de las familias conformadas por la madre y sus hijos la afectación del patrimonio familiar incluye a los hijos, aunque sean éstos menores de edad. Este aspecto está regulado por el artículo 43 del Código de Familia.

III. Limitaciones del BANHVI

Sobre las viviendas financiadas por medio del bono familiar recaen ciertas condiciones, que obligan a la familia a no vender, alquilar, traspasar o hipotecar la vivienda, sin autorización de la entidad autorizada donde se realizó el trámite por un periodo de 10 años a partir de la firma de la escritura.

Estas limitaciones recaen sobre la casa y no sobre la familia, por lo tanto al ser vendida o traspasada una propiedad con la autorización correspondiente, el nuevo núcleo familiar la recibirá con las mismas limitaciones, que solo se eliminarán cuando hayan pasado los diez años del plazo original.



IV. Exenciones fiscales

La Ley 7052 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) establece las siguientes exenciones fiscales para las viviendas financiadas con recursos del bono de vivienda:

Honorarios profesionales: pago del 50% de honorarios profesionales fijados por los decretos de honorarios aplicables a abogados, ingenieros, arquitectos, peritos y contadores. (Artículo 38, inciso a de la Ley SFNV).



Inscripción de escrituras: exoneración del 100% del pago de los derechos de Registro, de los timbres fiscales, de los timbres de los colegios de profesionales y cualquier otro timbre, así como del impuesto de transferencia de bienes inmuebles en la inscripción de escrituras (principales y adicionales) en las que se formalicen las operaciones del SFNV (Artículo 145 de la Ley del SFNV).



Construcción de viviendas: exención del pago de derechos de catastro de planos, de los timbres fiscales, de los timbres de construcción, de los cupones de depósito, de otros cargos y timbres de los colegios profesionales y del 50% del pago de permisos de construcción y urbanización y de todo otro impuesto. (Artículo 147 de la Ley del SFNV).



Para gozar de estas exenciones, las familias que adquieran o construyan una vivienda financiada por medio del bono familiar de vivienda deben solicitar una declaratoria de interés social a la entidad autorizada donde realiza el trámite y presentarla según corresponda.



Fuera de estas exenciones, la Ley de Bienes Inmuebles, en su artículo 4, inciso e, establece que están exentos de este impuesto “Los inmuebles que constituyan bien único de los sujetos pasivos (personas físicas) y cuyo valor registrado en la respectiva municipalidad no supere el valor máximo equivalente a cuarenta y cinco salarios base...”, siendo este salario base el correspondiente a un auxiliar administrativo 1 del Poder Judicial.

Por tanto, las familias con una única vivienda financiada con el bono familiar, cuyo costo esté por debajo de ese valor, pueden solicitar ante la Municipalidad que le corresponde esta exención, cuyo periodo es el mismo que dura la declaración ante la municipalidad. Así mismo, aquel inmueble (propiedad) que no obstante es un bien único y su valor supere lo indicado, el propietario deberá pagar el impuesto, calculado sobre el exceso de ese monto.