REGLAMENTO DE LA LEY No. 428, LEY ORGÁNICA DEL INSTITUTO DE LA VIVIENDA URBANA Y RURAL

DECRETO No. 73-2002, Aprobado el 9 Agosto del 2002

Publicado en La Gaceta No. 150 del 12 de Agosto del 2002

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA,

En uso de las facultades que le confiere la Constitución Política,

HA DICTADO

El siguiente

DECRETO

REGLAMENTO DE LA LEY No. 428, LEY ORGÁNICA DEL INSTITUTO DE LA VIVIENDA URBANA Y RURAL

Artículo 1.- El presente Decreto tiene por objeto establecer las normas reglamentarias de la Ley 428 Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural publicado en La Gaceta, Diario Oficial No. 109 del 12 de Junio del 2002.

Artículo 2.- El Instituto de la Vivienda Urbana y Rural que en lo sucesivo de este Reglamento se denominará INVUR, es el órgano rector de la vivienda urbana y rural en todo el territorio nacional.

Artículo 3.- El INVUR elaborará la Política Nacional de Vivienda para proteger el Derecho Constitucional de los Nicaragüenses a tener una vivienda digna y segura.

Artículo 4.- La Política Nacional de Vivienda deberá tomar en cuenta los siguientes aspectos:

1. Fomentar las condiciones de dignidad, habitabilidad y seguridad de la vivienda.

2. Incorporar medidas de fomento público de manera que las regiones o municipalidades en donde se realicen inversiones prioritarias deben tener un alto potencial económico productivo que:

2.1 Se inserte dentro de los planes gubernamentales de fomento de conglomerados empresariales;

2.2 Asegure empleo a los beneficiarios de los proyectos de vivienda;

2.3 Sirva de estímulo adicional a la inversión por parte de la empresa privada;

2.4 Atraiga población de regiones menos productivas;

Fuente: http://www.leybook.com/doc/11296

2.5 Intensifique las potencialidades urbanas de asentamientos humanos;

2.6 Acentúe el proceso de urbanización nacional y fomente el desarrollo de centros urbanos secundarios.

3. Coordinar con las Entidades Auxiliares para que dentro de las zonas de desarrollo de viviendas se procure que existan los componentes socioeconómicos y de infraestructura que minimicen la demanda adicional de servicios públicos entre los cuales se incluyan:

3.1 Servicios básicos de agua y electricidad.

3.2 Acceso a sistemas de educación y salud.

3.3 Accesibilidad a medios de transporte público.

Artículo 5.- El INVUR, como rector de la vivienda y promotor de su fortalecimiento deberá:

1. Velar porque las viviendas financiadas total o parcialmente con fondos del Estado cuenten con los servicios básicos de agua potable, saneamiento o desecho de aguas servidas, y acceso. Para lograr lo anterior, deberá de analizar cada una de las viviendas en donde INVUR tenga intervención asegurándose que tengan dichos servicios.

2. Apoyar la iniciativa privada desarrollando una relación especial con aquellas instituciones del sector privado que tengan de alguna manera relación con la construcción, el financiamiento, el aseguramiento o el afianzamiento de créditos relacionados con vivienda.

3. Desarrollar relaciones estrechas con la Cámara de la Construcción, la Cámara de Urbanizadores y demás organizaciones que participen en el sector y puedan potencialmente contribuir a su desarrollo.

4. Participar en la preparación de anteproyectos relacionados con la creación de leyes, decretos o normas que contribuyan al desarrollo del sector de vivienda.

5. Intervenir con acciones concretas en la agilización de proyectos de construcción y mejoramiento de vivienda del país para promover e impulsar los programas de construcción y mejoramiento, incluyendo las facilidades de comercialización masiva de materiales de construcción en general a precios accesibles a los sectores populares.

6. Prestar especial atención al fomento de la sana competencia entre empresas constructoras de viviendas y empresas proveedoras de materiales con el fin de lograr la reducción en los costos al usuario final tanto de los materiales de construcción así como la vivienda terminada.

7. Coordinar con la banca privada nacional así como otras instituciones de ahorro

Fuente: http://www.leybook.com/doc/11296

nacionales o extranjeras para fomentar planes específicos de ahorro destinados al financiamiento de una eventual compra o construcción de vivienda.

8. Proponer mecanismos específicos que promuevan la eficacia de sistemas de crédito a corto y largo plazo.

9. Dar énfasis especial en la desconcentración de los proyectos de desarrollo de vivienda, favoreciendo a aquellas regiones del país donde exista mayor potencial, fomentando de esta manera el mejoramiento de la situación habitacional y extendiendo las ventajas de una vivienda digna a la mayor parte de la población.

10. Compilar, mantener y divulgar las estadísticas esenciales para el funcionamiento del sector habitacional en coordinación con la oficina nacional de estadísticas y censos, a fin de desarrollar un registro detallado del parque de viviendas existentes en el país.

11. Desarrollar una relación estrecha con las Organizaciones No Gubernamentales participantes en el sector y con las organizaciones comunitarias y municipalidades a fin de promover los procesos de auto construcción y ayuda de manera que promueva la participación del beneficiario en la construcción de las viviendas y las obras de infraestructura para bajar costos de construcción y propiciar la consecución de aportes complementarios de las Alcaldías ya sea en terrenos, efectivo o especies.

12. Asegurarse que cualquier proyecto en que el INVUR tenga algún tipo de participación económica, la vivienda o el sistema de construcción haya sido de previo aprobado por el departamento de vivienda del Ministerio de Transporte e Infraestructura.

13. Asegurarse que las obras urbanísticas estén de acuerdo con los reglamentos de las alcaldías de la localidad en donde se construirán las viviendas y que estas sean en sitios de poca vulnerabilidad ante potenciales desastres naturales o en donde se han tomado las medidas necesarias para mitigar cualquier riesgo manejable.

14. Verificar la conveniencia de los costos y adecuación de los precios.

15. Asegurarse que la calidad de la construcción y de los materiales corresponda con las especificaciones técnicas.

Artículo 6.- Para cumplir con las Obligaciones establecidas en la Ley, el Auditor Interno deberá:

1. Evaluar la eficacia de los sistemas de control interno para los procesos contables y financieros, de conformidad con la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República y demás normativas emitidas por esta.

2. Velar por el fiel cumplimiento de las disposiciones y dictámenes de la Junta Directiva en cuento a la ejecución de los fondos de conformidad con las leyes

Fuente: http://www.leybook.com/doc/11296

pertinentes.

3. Examinar la documentación relacionada con el proceso de adquisición de bienes, servicios de consultorías contratados, disposición de bienes del Estado y demás funciones del INVUR que pudieran implicar responsabilidad administrativa de la gerencia.

4. Analizar los informes sobre el uso de los fondos de los programas de subsidio de viviendas y sobre la documentación que respalda las solicitudes de desembolsos presentadas, así como el informe de aplicación de los fondos de contrapartida de los proyectos y programas.

5. Incluir en el informe mensual señalado en el artículo 21 inciso b de la Ley, el detalle de sus actividades y del avance del plan de auditoría del INVUR y de las auditorías especiales efectuadas.

6. Supervisar la actuación de las diferentes dependencias del INVUR en cuanto al cumplimiento de los reglamentos operativos.

Artículo 7.- Las auditorías externas señaladas en el artículo 22 de la Ley, se realizarán mediante contratación de una firma de Contadores Públicos Independientes, de conformidad con la Ley de Contrataciones del Estado y la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República.

Artículo 8.- Estas auditorías se efectuarán por lo menos una vez al año, sin perjuicio de que la Junta Directiva pueda ordenar la realización de auditorías externas cuando lo estime conveniente.

Artículo 9.- La auditoría externa evaluará el Sistema de Administración Financiera y Contable del INVUR, la eficacia de los sistemas de control interno para los procesos contables y financieros, la aplicación del catálogo de cuentas de la contabilidad siguiendo los procedimientos generalmente aceptados y la documentación relacionada con el proceso de adquisición de bienes y servicios de consultorías contratados.

Artículo 10.- La Auditaría Externa podrá además, auditar el uso de los fondos tanto del INVUR como del FOSOVI, de acuerdo a los informes sobre los programas y solicitudes de desembolsos presentadas.

Artículo 11.- Los subsidios para el financiamiento de viviendas se concederán a los beneficiarios finales, a través de las Entidades Auxiliares señaladas en la Ley, quienes además de ser intermediarias en la colocación de los recursos del FOSOVI colocan sus recursos propios de acuerdo a los procedimientos y reglamentos de los programas habitacionales del INVUR.

Artículo 12.- Los requisitos de elegibilidad para obtener la condición de Entidades Auxiliares a Instituciones financieras y bancarias, además de lo regulado por sus respectivas Leyes, serán:

Fuente: http://www.leybook.com/doc/11296

1. Estar legalmente constituida y contar con personalidad jurídica según las leyes de la República de Nicaragua.

2. Contar con una cartera de crédito superior al equivalente en Córdobas de US$ 750,000 del año 2002 (setecientos cincuenta mil dólares) cuya morosidad no sea mayor a un 5%.

3. Contar como mínimo con una sede permanente de operaciones.

4. Contar con una estructura organizativa con una clara separación entre las funciones de gerencia, operaciones, administración y finanzas, que asegure un correcto manejo financiero y un adecuado control contable de los recursos acorde con su volumen de operaciones.

5. Contar con un equipamiento básico, incluyendo equipo de cómputo y programas para llevar a cabo su nivel de operaciones, capaces de mantener un control contable y financiero de sus operaciones al día.

6. Contar con estados financieros auditados por firmas externas, con criterio favorable durante los últimos dos años.

7. Independizar un control contable para el manejo financiero de los recursos del subsidio, ello incluye el disponer de al menos una cuenta corriente bancaria exclusiva para la administración de los recursos provenientes del FOSOVI.

8. Tener al menos una de las siguientes condiciones:

8.1 Experiencia comprobable en la colocación y recuperación de créditos para vivienda.

8.2 Experiencia comprobable en la colocación y recuperación de micro créditos productivos.

9. Tener una cobertura geográfica que abarque centros de población urbana de 25,000 habitantes.

10. Demostrar que ninguno de los funcionarios ejecutivos o socios de la Entidad guarda parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con ningún funcionario ejecutivo o directivo del INVUR y FOSOVI.

Artículo 13.- La Junta Directiva del INVUR podrá calificar a Alcaldías y Organizaciones No Gubernamentales (ONG) como entidades auxiliares para la tramitación exclusiva de subsidios grupales, que soliciten participar en el programa y cumplan con los requisitos de elegibilidad de las entidades auxiliares.

Artículo 14.- Las Organizaciones No Gubernamentales, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

Fuente: http://www.leybook.com/doc/11296

1. Estar legalmente constituida, contar con personalidad jurídica según las leyes de la República de Nicaragua.

2. Contar con al menos una sede permanente de operaciones.

3. Contar con una estructura organizativa mínima, con una clara separación entre las funciones de gerencia, operaciones, administración y finanzas, que asegure un correcto manejo financiero y un adecuado control contable de los recursos acorde con su volumen de operaciones.

4. Contar con un equipamiento básico, incluyendo equipo de cómputo y programas para llevar a cabo su nivel de operaciones, capaces de mantener un control contable y financiero de sus operaciones al día.

5. Contar con estados financieros auditados por firmas externas, con criterio favorable durante los últimos dos años.

6. Independizar un control contable para el manejo financiero de los recursos del subsidio, ello incluye el disponer de al menos una cuenta corriente bancaria exclusiva para la administración de los recursos provenientes del FOSOVI.

7. Experiencia comprobable en la supervisión de proyectos de vivienda e infraestructura de tamaño y complejidad similar a los financiados por FOSOVI y orientados a familias de bajos ingresos.

8. Completar a satisfacción del INVUR el programa de capacitación para calificar como Entidad Auxiliar.

9. Demostrar que ningún funcionario ejecutivo o socio de la Entidad guarde parentesco dentro del cuarto de consanguinidad o segundo de afinidad con ningún funcionario ejecutivo o directivo del INVUR y FOSOVI.

10. Contar con capacidad técnica, propia o contratada, capaz de diseñar proyectos de vivienda e infraestructura y determinar los riesgos de éste.

Artículo 15.- Las Alcaldías deberán llenar los siguientes requisitos:

1. Contar con un equipamiento básico, incluyendo equipo de cómputo y programas para llevar a cabo su nivel de operaciones, con capacidad de mantener un control contable y financiero de sus operaciones al día.

2. Experiencia comprobable en el manejo y/o diseño de proyectos de vivienda o infraestructura de tamaño y complejidad similar a los financiados por FOSOVI y orientados a familias de bajos ingresos.

3. Contar con capacidad técnica, propia o contratada, capaz de diseñar proyectos de vivienda e infraestructura y determinar los riesgos de estos.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/11296

4. Independizar un control contable para el manejo financiero de los recursos del subsidio, ello incluye el disponer de al menos una cuenta corriente bancaria exclusiva para la administración de los recursos provenientes del FOSOVI.

5. Completar a satisfacción del INVUR el programa de capacitación para calificar como Entidad Auxiliar.

6. Demostrar que ningún funcionario ejecutivo o socio de la Entidad guarda parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con ningún funcionario ejecutivo o directivo del INVUR y FOSOVI.

Artículo 16.- El INVUR analizará a los nuevos intermediarios que soliciten ser Entidades Auxiliares y verificar el cumplimiento de los requisitos y criterios para autorizar las solicitudes de participación en el programa de subsidios de nuevas intermediarias financieras.

Asimismo verificará semestralmente que las intermediarias continúen cumpliendo los requisitos y criterios para mantener el estatus de las Entidades Auxiliares activas.

Artículo 17.- La elegibilidad de las Entidades Auxiliares será ratificada por la Junta Directiva para poder recibir los subsidios.

Artículo 18.- El INVUR llevará un control y supervisión de los fondos provenientes del FOSOVI destinados al financiamiento de viviendas, que se otorgue por subsidio habitacional a través de las Entidades Auxiliares.

Artículo 19.- Las auditorías se realizarán mediante una muestra que incluya al menos un 5% los subsidios aprobados y será realizada por técnicos que evaluarán el costo, acabado y estructura de las viviendas construidas o mejoradas con recursos del subsidio.

Artículo 20.- La detección de dos anomalías consecutivas dará lugar al levantamiento temporal de la calidad de entidad auxiliar autorizada por parte del INVUR, hasta tanto no se demuestre capacidad para operar con la normativa establecida por la ley orgánica del INVUR y el presente reglamento.

Artículo 21.- El presente Decreto entrará en vigencia a partir de su publicación en La Gaceta, Diario Oficial.

Dado en la ciudad de Managua, Casa Presidencial, a los nueve días del mes de Agosto del año dos mil dos. **ENRIQUE BOLAÑOS GEYER,** Presidente de la República de Nicaragua.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/11296