Enlace a Legislación Relacionada

REGLAMENTO DE LA LEY No. 677 “LEY ESPECIAL PARA EL FOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE ACCESO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL"

DECRETO EJECUTIVO N°. 50-2009, aprobado el 06 de julio de 2009

Publicado en La Gaceta, Diario Oficial N°. 140 y 141, del 28 y 29 de julio de 2009

El Presidente de la República de Nicaragua

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

HA DICTADO

El siguiente:

Reglamento de la Ley No. 677 “Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social”.

CAPÍTULO I

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Artículo. 1.- Del Objeto del Reglamento.

El presente Decreto tiene por Objeto establecer las normas reglamentarias 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 números ochenta y ochenta y uno del cuatro y cinco de Mayo de dos mil nueve.

Artículo. 2.- De las denominaciones.

Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

1. Banco nacional de tierras urbanizables: Instrumento en el que figuran inventariados todos los bienes inmuebles rústicos vinculadas al desarrollo de viviendas de interés social y especificado en el Artículo correspondiente de la Ley, propiedad del Instituto:

2. Bien inmueble rústico: Al terreno sin construcción.

3. Desarrollo Habitacional: Todas aquellas acciones que apuntan a satisfacer las

necesidades habitacionales de la población que carece de medios propios para hacerlo, propendiendo progresivamente a la integración social de la población beneficiada en el marco del desarrollo de una sociedad más equitativa

4. Destinos: A los fines públicos a que se dedican determinadas áreas e inmuebles de un centro de población.

5. Equipamiento urbano: Al conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario de utilización pública, que permiten prestar a la población los servicios públicos y desarrollar las actividades económicas y de bienestar social.

6. Infraestructura urbana: A la estructura vial, a las redes y sistemas de tuberías, ductos, canales, cables y obras complementarias necesarias para la distribución y suministro de agua potable y sus tomas domiciliarias, energía eléctrica, alumbrado público, el desalojo del drenaje sanitario de las edificaciones y el desalojo del drenaje pluvial de un centro de población o parte de el.

7. Instituto: Al Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR).

8. **Ley:** A la Ley Especial para el fomento de la construcción de vivienda y de acceso a la vivienda de interés social o Ley No. 677.

9. **Obras de Urbanización:** A las obras físicas, inmediatas, progresivas y de acondicionamiento para el funcionamiento de los centros de población, mediante las cuales se introducen las redes de infraestructura, el equipamiento urbano y los servicios públicos.

10. Ordenamiento territorial: Es el proceso científico, técnico administrativo y político concebido con un enfoque interdisciplinario y global, cuyo objetivo es la ocupación racional del territorio, mediante la aplicación de normas que permitan o prohíban determinados usos del suelo, un desarrollo equilibrado y sustentable de determinadas zonas geográficas y la adecuada organización física del espacio.

11. Programas: A los instrumentos de ordenación, regulación y mejoramiento de los asentamientos humanos y de desarrollo habitacional en áreas urbanas y rurales del territorio estatal, regional y municipal de los centros de población.

12. Programas habitacionales: Conjunto de beneficios que constituyen la oferta pública en materia de Vivienda y que el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR) desarrolla y ejecuta en el país.

13. Redescuento: Operación financiera realizada por el FOSOVI mediante la cual entrega recursos líquidos a un organismo social, privado o público, a cambio del endoso de los títulos valores o la cesión de los contratos que respalden los créditos por inversiones en vivienda de interés social previamente descontados.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

14. **Reglamento:** Al presente ordenamiento.

15. Regularización legal o regularización de la tenencia de la tierra: Al proceso de titulación para dar certeza jurídica a la posesión del suelo.

16. Reservas territoriales: A las áreas de un centro de población que serán destinadas para su crecimiento.

17. Seguro de hipoteca: Seguro hipotecario constituido para proteger a los otorgantes de préstamos hipotecarios ante eventualidades que hagan que el prestatario no cumpla con los pagos de un préstamo.

18. Subsidio habitacional: Estímulo otorgado por el Estado de la República Nicaragua a familias con necesidades de vivienda de conformidad a la categorización de ingresos por núcleo familiar, establecidas en la Ley y que se otorga sin cargo de restitución por parte del beneficiario.

19. Usos: A los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población y su área de expansión.

CAPÍTULO II

DE LAS COMPETENCIAS Y DE LOS PROGRAMAS DE REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

Artículo 3. De la aplicación y cumplimiento del Reglamento.

La aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento corresponde al Instituto de la Vivienda Urbana y Rural.

En la aplicación e implementación de las funciones delegadas al INVUR y al FOSOVI en virtud de la Ley, éstos elaborarán los manuales de procedimientos que aseguren su ejecución cuando corresponda, los que deberán remitir al Consejo Nacional de la Vivienda para conocimiento de este organismo y a fin de conocer sus recomendaciones al respecto, sin perjuicio de la posterior publicación y divulgación de estos manuales.

Artículo 4. De la obligación de obtener autorizaciones.

Toda acción que signifique la fusión o división del suelo de uso habitacional, la construcción en, sobre o bajo la tierra con fines de vivienda, y cualquier cambio material en edificios existentes de carácter habitacional y en su uso, requerirán de la autorización previa y expresa de las autoridades del instituto y municipales

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

correspondientes, en los términos de la ley y su reglamentación.

Artículo 5. Del carácter y propósitos de las autorizaciones.

Las autorizaciones a que se refiere la Ley y el presente Reglamento, son instrumentos para la administración y control del desarrollo habitacional urbano y rural y la protección de su entorno, por lo que formarán parte de las mismas las normas, limitaciones y prohibiciones en ellos establecidas, quedando sus titulares obligados a su cumplimiento.

El Instituto, en las autorizaciones o dictámenes que expida, señalará las restricciones conducentes del programa de desarrollo habitacional urbano y rural aplicable, así como las que en su caso determinen al efecto organismos públicos como el Instituto Nicaragüense de Energía, el Instituto Nicaragüense de Acueductos y Alcantarillados, el Instituto Nicaragüense de Cultura, el Ministerio del Ambiente y Recursos Naturales y otras dependencias u organismos de carácter nacional, regional o municipal, y podrá solicitar de otras autoridades los dictámenes, documentos, opiniones y demás elementos para apoyar los actos administrativos que emita.

Artículo 6. Del apoyo del Instituto a los gobiernos regionales y municipios.

El Estado, a través del Instituto, tendrá la obligación de proveer a los gobiernos regionales y municipales los lineamientos, objetivos y alcances de los Programas de Ordenamiento Territorial con fines habitacionales, así como de la normatividad aplicable a las zonas urbanas y rurales en los términos de este reglamento, con el objeto de hacer más eficiente las actividades que son atribuibles a los municipios y gobiernos regionales en los términos del Título IX, Capítulo I y II de la Constitución Política; la Ley 28, Estatuto de Autonomía de la Costa Atlántica de Nicaragua, y Ley 40 y 261, Ley de Municipios y sus reformas.

En común acuerdo con las autoridades municipales correspondientes, el Instituto, deberá coadyuvar en los procesos relativos a la elaboración o modificación de los Programas de Ordenamiento Territorial con fines habitacionales de su competencia, así como asesorar en lo referente a la administración y regulación del desarrollo urbano del municipio.

Artículo 7. De las zonas urbanas intermunicipales.

Cuando se identifique la existencia de una zona urbana intermunicipal, el Instituto deberá elaborar un expediente técnico. El expediente técnico justificará la continuidad geográfica, demográfica, económica y social que relacione a más de un municipio y sustente la necesidad de una planificación integral del territorio, con énfasis en la materia habitacional tanto en el ámbito urbano como rural.

Artículo 8. De las reglas comunes a todo trámite o gestión derivados de la Ley

No. 677.

El trámite o gestión para obtener las autorizaciones y dictámenes previstos en la Ley estará sujeto a las siguientes reglas específicas:

1. Las solicitudes deberán contener:

a. Datos de identificación del predio o inmueble; su ubicación y, en su caso, la distancia de éste a la esquina más próxima o a elementos fijos de referencia; los nombres de las calles que delimiten la manzana y su orientación; sus dimensiones y medidas, y en su caso, el nombre con el que se le conozca.

b, Nombre completo de la persona física o moral solicitante y, en su caso, el de su representante legal, quienes deberán acreditar su personalidad.

c. Domicilio en el país para recibir notificaciones, así como número telefónico o dirección de correo electrónico, si se tuvieren, u otro medio de comunicación.

d. Tipo de autorización o dictamen a que se refiera y referencia de los documentos que se acompañan, así como la justificación del pedimento.

e. En caso de anexos gráficos y/o cartográficos, deberán entregarse dos tantos en material reproducible, salvo que este Reglamento especifique un número o un material diferente, de acuerdo al trámite de que se trate.

f. Lugar y fecha, así como firma del solicitante o de su representante legal.

2. Toda solicitud deberá acompañarse de una copia cotejada de la cédula de identidad del o los solicitantes

3. De cada trámite o gestión se integrará un expediente que contendrá un tanto de la documentación requerida, sea en original, copia certificada o copia simple cotejada. No se exigirá documentación que ya hubiera sido requerida y obre en su expediente, debiendo proporcionar el solicitante, en su caso, los datos necesarios para su identificación.

4. Los plazos establecidos por este Reglamento se entenderán contados en días calendarios a menos que la Ley y el presente reglamento expresamente dispongan lo contrario.

5. Las autorizaciones y dictámenes tendrán vigencia de un año, contado a partir del día hábil siguiente a la fecha de su emisión, salvo disposición expresa de este Reglamento.

6. Las autorizaciones y dictámenes además de los datos señalados en los incisos a),

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

b) y c), del numeral 1 de este artículo, contendrán el número de identificación del expediente que le corresponda, el lugar y fecha de expedición, así como el nombre, firma y cargo del servidor público que los expida.

Artículo 9. De la regularización de la tenencia de la tierra.

El Instituto y los municipios, en coordinación con las instancias de gobierno correspondientes, participarán en acciones en materia de regularización de la tenencia de la tierra, para promover la titulación de lotes en asentamientos humanos en el ámbito urbano y rural, así como la propiedad inmobiliaria de predios rústicos de propiedad particular, para con ello brindar seguridad jurídica a sus posesionarios y coordinar acciones de mejoramiento urbano en los centros de población; en el que se establecerá las bases y el procedimiento requerido para dicha regularización, de conformidad con la legislación aplicable.

Artículo 10. De las normas para la regularización de la tenencia de la tierra.

La regularización de la tenencia de la tierra se sujetará a las siguientes normas:

1. Se deberá proceder conforme al programa que se establezca, en la ejecución de acciones de mejoramiento;

2. Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización, los asentamientos que cuenten con un dictamen favorable respectivo, debiéndose observar que quienes ocupen un lote no sean propietarios de otro inmueble, y dentro de los términos y condiciones que otorguen las leyes para su legalización de acuerdo con el origen de la tenencia de la tierra;

3. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación, el programa de regularización respectivo y los Programas Multianuales de Vivienda; y

4. Los predios rústicos que carezcan de título de propiedad podrán ser regularizados en los términos y condiciones que otorga la ley de la materia.

Artículo 11. De la regularización de los asentamientos humanos.

El Instituto, a través de las dependencias correspondientes, establecerá los mecanismos de coordinación entre los tres niveles de gobierno, para realizar las acciones de regularización de los asentamientos humanos para su incorporación al desarrollo urbano del municipio.

Artículo 12. De la caracterización de la regularización de los asentamientos humanos.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

La regularización de los asentamientos humanos se considerará como un programa de mejoramiento tanto en el ámbito urbano como rural; su ejecución comprenderá un conjunto de acciones integrales, sistemáticas y continuas, contenidas en un programa de regularización, susceptibles de adecuarse a los lineamientos de los **Programas Multianuales de Vivienda**

Artículo 13. De los objetivos de la regularización de los asentamientos humanos en el ámbito urbano y rural.

Los programas de regularización de los asentamientos humanos persiguen los siguientes objetivos:

1. Brindar seguridad jurídica a los posesionarios;

2. Crear condiciones para acceder al crédito habitacional;

3. Reordenar áreas de los centros de población deterioradas física o funcionalmente;

4. Coadyuvar en el crecimiento ordenado de los centros de población;

5. Ordenar la consolidación de los desarrollos y localidades, de conformidad con los **Programas Multianuales de Vivienda**; y

6. Promover la participación de los sectores privado y social en cada etapa del desarrollo urbano, principalmente en la elaboración de diagnósticos, padrones, propuestas, estrategias y dotación de servicios públicos requeridos en las localidades.

Artículo 14. Del proceso de regularización de los asentamientos humanos en el ámbito urbano y rural

Para iniciar un programa de regularización de los asentamientos humanos, se deberán cumplir los siguientes aspectos:

1. Los residentes o posesionarios deberán solicitar su incorporación, aportar información relativa al asentamiento humano; asimismo, deberán estar organizados y reconocidos por el Gobierno Municipal correspondiente; y

2. Se levantará previamente, en forma coordinada por las autoridades nacionales, regionales y municipales, el censo o padrón que incluya a los mismos;

Artículo 15. Del contenido del programa de regularización de los asentamientos humanos en el ámbito urbano y rural.

Los programas de regularización de los asentamientos humanos en el ámbito urbano y rural contendrán en forma simplificada los elementos a que se refiere el artículo

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

anterior, además de los siguientes:

1. Plano de trazado urbano debidamente sancionado, conteniendo los siguientes elementos:

a. Diagnóstico de la zona objeto del programa, relacionado con la superficie, traza, estructura vial y recursos naturales, entre otros;

b. Censo de residentes o posesionarios;

c. Lote tipo, de acuerdo con las características urbanísticas y el alineamiento de cada asentamiento;

d. Previsiones relativas a servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano;

e. Densidades de construcción; y

f. Propuesta de subdivisión y en su caso, la reorganización de los lotes.

2. Justificación técnica y jurídica de la regularización;

3. Congruencia con las normas de zonificación contenidas en los **Programas Multianuales de Vivienda** u ordenación ecológica aplicables; y

4. Justificación del beneficio y utilidad social.

Artículo 16. De la declaración de procedencia para la regularización de los asentamientos humanos en el ámbito urbano y rural.

El Concejo Municipal aprobará, previa Declaración de Procedencia del Instituto y de la dependencia encargada del desarrollo urbano del municipio, así como de los organismos regularizadores de la tierra, la regularización de los asentamientos humanos. En consecuencia, expedirá una constancia de derecho habitacional y regularización a cada posesionario reconocido, a efecto de definir el uso del suelo y el derecho a la regularización y legalización del lote que ocupa.

Con base en dicho acuerdo, se llevará a cabo el procedimiento para la regularización de la tenencia de la tierra. En caso de ser negativa la Declaración de Procedencia, se procederá de inmediato a notificar a la autoridad competente, independientemente de las sanciones civiles, administrativas o penales a que se hagan acreedores los asentados y promotores de dicho asentamiento, en predios particulares, de propiedad pública, ejidal o comunal.

Artículo 17. De las Garantías.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

Las garantías que sean requeridas por el FOSOVI, a personas naturales o jurídicas que reciban fondos del mismo no podrán exceder el cien por ciento del monto total recibido y dichas garantías podrán ser extendidas bajo cualquiera de las modalidades establecidas por la Superintendencia de Bancos y otras Instituciones Financieras (SIBOIF).

Artículo 18. Del Consejo Nacional de la Vivienda

El INVUR a través de su presidencia ejecutiva solicitará dentro de un plazo de no mayor de quince días después de publicado este reglamento, a las instancias representadas en el Consejo Nacional de la Vivienda, el nombramiento de sus representantes ante esa instancia, en un plazo no mayor de cuarenta y cinco días.

Una vez designados los representantes del Consejo Nacional de la Vivienda el INVUR convocará a sesión plenaria con los representantes designados hasta ese momento

Artículo 19. De las Funciones del Consejo Nacional de la Vivienda

El **Consejo Nacional de la Vivienda** en su primera sesión deberá establecer y designar una Comisión para la elaboración y posterior aprobación de su reglamento interno, así como del Secretario de Actuaciones del mismo. La aprobación de este reglamento deberá ser puesta en conocimiento de los miembros con suficiente antelación a fin de que éste se apruebe en su segunda sesión.

Artículo 20. De la relación del INVUR y del Consejo Nacional de la Vivienda

El INVUR deberá consultar al CONAVI todos aquellos asuntos que conforme la Ley sean de la competencia y función del CONAVI.

Artículo 21.- Del objetivo de los créditos habitacionales del FOSOVI

El objetivo del servicio de crédito de FOSOVI será conceder préstamos en condiciones favorables a los nicaragüenses sin ningún tipo de discriminación, a un costo razonable y en forma oportuna, para financiar necesidades familiares, procurando en todo momento contribuir al bienestar del beneficiario de crédito y su núcleo familiar. Para esto se tendrá en cuenta el principio de equidad, según el cual todos podrán tener acceso a este servicio de acuerdo a lo establecido en el presente reglamento.

Artículo 22.- Del Comité de Crédito del FOSOVI

El FOSOVI elaborará en un plazo no mayor de treinta días una vez entre en vigencia la Ley No. 677, el correspondiente manual de procedimientos del Comité de Crédito de dicha dependencia, el cual deberá contar al menos con tres miembros. Dicho manual deberá ser aprobado por la Junta Directiva del INVUR.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

Artículo 23.- Destinos permitidos del crédito hipotecario

El crédito otorgados por FOSOVI serán destinados para realizar las siguientes inversiones:

1. Adquisición o construcción de vivienda nueva**:** Si la familia carece de vivienda y terreno donde construir la misma, FOSOVI podrá financiar la adquisición de una vivienda nueva con lote incluido, o bien, la construcción de vivienda en lotes propiedad de la familia.

En ambos casos la vivienda debe incluir la dotación de los servicios básicos de agua potable, alcantarillado sanitario, electricidad y calles con revestimiento de material duradero.

2. Mejoramiento de vivienda: Cuando la familia es dueño de una vivienda, pero ésta no reúne las condiciones de seguridad y habitabilidad apropiada para su grupo familiar, podrá acceder a través de FOSOVI a un crédito para mejorar cualquier parte de la casa que esté en mal estado físico.

3. Ampliación de vivienda: Cuando la familia tenga una vivienda y habite en condiciones de hacinamiento, en este caso FOSOVI puede financiar la ampliación de la vivienda de manera que permite más espacio para sus moradores.

4. Conclusión de vivienda: Si la familia dispone de una vivienda, la cual está inconclusa y no permite habitarla o la habita en condiciones inadecuadas, FOSOVI podrá otorgar crédito para concluir la construcción de dicha vivienda.

5. Lotes urbanizados: Crédito orientado para que la familia adquiera un lote de terreno urbano con servicios de agua potable, alcantarillado sanitario, electrificación, calles con revestimiento de material duradero.

Artículo 24.- De los sujetos o destinatarios de crédito.

Podrán ser Sujetos de Crédito del FOSOVI, aquellas personas que reúnan los siguientes requisitos de elegibilidad:

1. Ser nicaragüense y constituir un núcleo familiar

2. No contar con casa propia o bien la casa que dispone necesita realizársele reposición total, mejora, ampliación o conclusión para que preste las condiciones adecuadas de habitabilidad

3. Tener ingreso familiar menor al monto equivalente a 10 salarios mínimos promedios de todos los sectores evaluados por la Comisión Nacional del Salario Mínimo. Para los créditos de suelo urbanizado se establece un salario máximo al monto equivalente a 7

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

salarios mínimos promedios.

4. Realizar un aporte o prima en efectivo mínimo del 20% del precio de la casa, mejoramiento o lote urbanizado.

5. Que los pagos de otras deudas sumados a la cuota de crédito de la casa no afecten más del 20% de ingreso familiar cuando sea familia de bajos ingresos y el 25% cuando son familias de ingresos moderados o ingresos medios.

6. Que ninguno de los miembros del grupo familiar cuente con otras propiedades inmuebles.

7. Ser calificado como sujeto de crédito de acuerdo a las políticas y procedimientos establecidos por el FOSOVI.

Además de los requisitos anteriores el FOSOVI podrá requerir requisitos adicionales en los respectivos reglamentos operativos de los programas de crédito que diseñe y estructure, los cuales se deberán de ceñir en lo general, a los lineamientos establecidos por la Superintendencia de Bancos y otras Instituciones Financieras (SIBOIF) para este tipo de operaciones. Se tendrá en consideración a los sectores con alguna tradición organizativa, que no posean vivienda o no hayan sido beneficiados con anterioridad con programas de vivienda.

Artículo 25.- Del monto de los créditos.

Los créditos a otorgarse con recursos del FOSOVI serán en un monto que no exceda el ochenta por ciento, 80%, del costo total de las obras, cuando se conceda a los destinatarios y no podrá exceder del sesenta por ciento, 60%, del monto de la obra en caso de que el préstamo sea concedido a los agentes productores de vivienda, de conformidad al Artículo 72 de la Ley. Especial para el fomento de la Construcción de vivienda y de Acceso a la vivienda de interés social.

Artículo 26.- De la tasa de interés

La tasa de interés que FOSOVI establecerá en los créditos otorgados, debe cubrir los costos financieros, administrativos y un porcentaje de excedente para incrementar la cobertura de crédito a futuro.

Artículo 27.- Plazos.

El plazo máximo con el cual FOSOVI podrá contratar con los destinatarios de créditos será de 30 años.

El FOSOVI podrá reducir el plazo a solicitud de los prestatarios, cuando por mejoramiento de los respectivos ingresos familiares de estos, con posterioridad a la

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

fecha de otorgamiento del préstamo, pudieren efectuar amortizaciones periódicas de mayor cuantía que las estipuladas originalmente, hacer abonos extraordinarios y cancelar el total del adeudo antes de su vencimiento.

Los créditos cancelados anticipadamente a la fecha de vencimiento se liquidarán al día de cancelación. Los intereses serán dispensados proporcionales al plazo del préstamo

Artículo 28.- Intereses moratorios.

En los casos de atraso total o parcial en la cancelación del monto correspondiente al principal del crédito, FOSOVI cobrará al destinatario del crédito una tasa de interés moratoria igual al 50% de la tasa de interés corriente aplicable al saldo en mora del principal.

Artículo. 29.- Comisión por formalización de crédito.

El FOSOVI cobrará a los destinatarios del crédito, una comisión de formalización por cada uno de los créditos aprobados y desembolsados por éste. Esta comisión es para sufragar gastos notariales y supervisión técnica, esto último en caso construcción de vivienda. El porcentaje de esta comisión se aplicará al monto de crédito aprobado al destinatario y la misma no debe exceder el 3% del monto de crédito.

Artículo 30.- Seguro de vida y siniestros.

Los destinatarios de crédito con recursos del FOSOVI, deberán suscribir un seguro de vida, que permita a dicha institución la recuperación del monto del principal del crédito ante la eventual muerte del deudor. En caso de que el monto de crédito sea mayor al equivalente a US$ 5,000 y el mismo esté respaldado con garantía hipotecaria, el destinatario de crédito deberá suscribir otro seguro de resguardo ante siniestro de la vivienda.

Ambos seguros serán pagados por el beneficiario mensualmente y serán sumados a la cuota del préstamo, estos seguros están sujetos a modificación de tarifa de parte de la aseguradora y serán asumidos por los clientes. Estos seguros podrán ser financiados por el FOSOVI siempre y cuando el monto total a prestar, no exceda el monto establecido en este reglamento.

En caso que el solicitante del crédito sobrepase los 55 años de edad o la compañía aseguradora lo rechace, el crédito podrá otorgarse mediante el aseguramiento de otro miembro de la familia.

Artículo 31.- Cuota y forma de pago.

Las cuotas de los créditos otorgados por el FOSOVI serán niveladas, las que incluirán amortización al principal, pago de intereses y seguros, y las mismas no afectarán más

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

del 20% del ingreso familiar bruto para destinatarios de ingresos bajos y el 25% del ingreso familiar bruto para destinatarios de ingresos moderados y medios, lo cual incluye. La forma de pago o periodicidad de dichas cuotas será mensual.

Artículo 32.- Garantía del Crédito.

Todos los créditos financiados por FOSOVI serán formalizados con garantías para asegurar la adecuada recuperación de los mismos

La garantía debe cubrir por lo menos el monto del crédito a satisfacción del Comité de Crédito, pudiendo ser estas las siguientes:

1. Hipoteca de primer grado sobre el bien inmueble, de carácter obligatorio en montos de crédito superior a tres mil dólares de los Estados Unidos de América;

2. Documentaria: Bonos, fondos de garantía, títulos valores y certificados de depósito a plazo, entre otros, los cuales prestarán mérito ejecutivo;

3. Fiduciaria;

4. Prenda adicional sobre bienes muebles; y

5. Codeudor o fiador.

La tasación de la propiedad ofrecida en garantía real deberá ser realizada por tasadores autorizados por la Superintendencia de Bancos y seleccionados por la Junta Administrativa de FOSOVI. Con base al nivel de riesgo de cada operación de crédito y características del destinatario FOSOVI exigirá garantías a su satisfacción.

La hipoteca deberá constituirse sobre el terreno, las edificaciones existentes y las que se construyan posteriormente y garantizará el pago del préstamo, sus intereses, los gastos y costos incurridos. También se establecerá como domicilio para cualquier notificación o requerimiento de pago el del inmueble hipotecado.

Artículo 33.- Tipo de moneda.

Los créditos que otorgue el FOSOVI pueden ser formalizados y desembolsados en moneda nacional o extrajera. En caso de que los créditos sean en moneda nacional, estos deben incluir una cláusula de mantenimiento de valor del Córdoba con respecto a la moneda extranjera.

Artículo 34.- Refinanciación

El FOSOVI podrá refinanciar créditos corrientes originalmente pactados con los destinatarios de los mismos, cuando la renegociación o modificación de la cual es

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

objeto dicho crédito no deteriore la capacidad de pago del destinatario del crédito.

Artículo 35.-Prórrogas

El FOSOVI podrá conceder prórroga para el pago de las cuotas de crédito a los destinatarios de éstos, cuando los interesados logren comprobar que existe imposibilidad transitoria para que cumplan con sus compromisos; y que dicha incapacidad transitoria responde a causas ajenas a su voluntad y fuera de su control y que sobre todo, tienen comprobada voluntad de pago.

Las prorrogas serán no mayor a 3 meses y no se podrán autorizar prórrogas cuando el atraso se origine por las siguientes causas:

1. Falta al pago total o parcial de las cuotas señaladas en el contrato de crédito, tanto a capital como a intereses en las fechas acordadas.

2. Que el destinatario sin la autorización de FOSOVI grave o enajene a favor de terceros los bienes dados en garantías por dicho crédito.

3. Que el destinatario haya desviado el financiamiento para otro fin que el aprobado por FOSOVI.

4. Cualquier circunstancia extraordinaria que a juicio de FOSOVI, haga improbable que dicho destinatario pueda cumplir con las obligaciones establecidas en el contrato de crédito o que le impidan satisfacer los propósitos que se tuvieron en cuenta al celebrar dicho contrato.

En los casos enumerados con anterioridad, el FOSOVI exigirá judicialmente el pago del crédito. En caso de otorgar prórroga FOSOVI podrá reforzar garantías cuando lo estime conveniente.

Artículo 36.- Reestructuración de deudas

Cuando un destinatario solicite un cambio a los términos y condiciones originalmente pactadas en su crédito, el FOSOVI podrá reestructurar la deuda de dicho destinatario. La reestructuración deberá ser tramitada como cualquier otro crédito.

Artículo 37.- De la consideración de la categoría de vivienda de interés social en la concesión de créditos.

Los créditos del FOSOVI para la compra de vivienda podrán ser concedidos si la vivienda a comprarse
fuese calificada como de interés social, de acuerdo con las disposiciones de la Ley Orgánica del INVUR y la Ley No. 677 “Ley Especial para el fomento de la Construcción de Vivienda y de acceso a la Vivienda de Interés Social”, siempre y

cuando la edificación llenare los requerimientos exigidos por las normas de construcción vigentes y por el INVUR, de tal manera que la vida de la construcción no sea menor al del plazo del respectivo préstamo. Caso contrario no se otorgará el crédito.

Artículo 38.- Inspecciones en el inmueble

El FOSOVI tendrá el derecho de inspeccionar las viviendas mientras no se haya cancelado el crédito, pudiendo exigir que se reparen los daños causados en las mismas por acción del tiempo o por otras causas.

Artículo 39. Novaciones de destinatario de créditos del FOSOVI.

Los destinatarios de crédito que por razones de mora u otras causas de fuerza mayor, decidan entregar el inmueble al FOSOVI, harán que esa dependencia procure establecer una novación de deudor con una nueva familia, manteniendo las condiciones del crédito original, y si el préstamo tuviere una o más cuotas amortizadas por el destinatario renunciante, éste podrá suscribir un acuerdo privado con el destinatario entrante para recuperar dicho monto pagado del préstamo.

El nuevo destinatario debe cumplir con las condiciones establecidas por FOSOVI para el otorgamiento de crédito y en caso de tratarse de una garantía hipotecaria, se deberá firmar una nueva escritura donde constará el cambio de deudor, cumpliendo con las condiciones legales vigentes al momento de la firma.

CAPÍTULO III

DEL BANCO NACIONAL DE TIERRAS URBANIZABLES

Artículo 40. De las modalidades de la propiedad y sus limitaciones.

Los derechos sobre los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio nacional serán ejercidos por su titular con las limitaciones y modalidades establecidas por la Leyes del país, los programas que los regulan y demás ordenamientos relativos.

Artículo 41. De la utilización de tierras comunales.

Toda acción que signifique la utilización de las tierras comunales con fines urbanos, tales como apertura de calles, fraccionamientos, fusiones y subdivisiones de predios, condominios o cualquier acto de construcción de inmuebles, incluso en los solares urbanos de propiedad privada de los ejidos o comunales, se sujetará a las disposiciones de la Ley, este Reglamento, los programas de desarrollo regional y urbano y demás normatividad aplicable.

Las tierras comunales ubicadas en áreas no urbanizables quedan sujetas a las normas

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

contempladas en la Ley correspondiente. Las situadas en áreas naturales protegidas que se localicen en el municipio, y sean de interés del gobierno o de la jurisdicción local, estarán afectas al tipo de actividad, limitación o modalidad que al efecto se les determine en la correspondiente declaratoria y en su caso, en el respectivo programa de ordenamiento territorial. Las ubicadas en áreas urbanizables de un centro de población, se sujetarán a lo que disponga la Ley, y los programas multianuales de vivienda.

Las tierras, cualesquiera que fuera su régimen jurídico, que se encuentren en explotación mineral, agrícola o forestal, o que sean aptas para estos tipos de explotación, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades. En su caso, su incorporación al proceso de crecimiento de los centros de población se sujetará a las previsiones contenidas en las disposiciones aplicables y en los respectivos programas de desarrollo urbano.

Artículo 42. De las facultades y atribuciones de las autoridades.

Corresponde al Gobierno, al Instituto, a los gobiernos regionales y a los municipios de manera concurrente y coordinada, establecer los programas, realizar las acciones e instrumentar los mecanismos financieros necesarios para la adquisición de predios en áreas urbanas o urbanizadas y urbanizables y constituir con ellos el Banco Nacional de Tierras Urbanizables para el desarrollo urbano y de vivienda de interés social, considerando áreas comunales, comercio y servicios públicos.

Los programas de adquisición de inmuebles con fines de uso habitacional serán coordinados por el Instituto y las autoridades municipales correspondientes, que atenderán en todo caso a las prioridades establecidas en los **Programas Multianuales de Vivienda**

El Instituto y los municipios entre sí o con el Gobierno Central, en su caso, llevarán a cabo acciones coordinadas en materia de creación y administración del Banco Nacional de Tierras Urbanizables, con objeto de:

1. Establecer una política integral de suelo urbano y reservas territoriales de uso habitacional, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de tierra para el desarrollo urbano y vivienda, que considere el desarrollo del comercio y servicios públicos;

2. Evitar la especulación del suelo apto para el desarrollo urbano;

3. Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios, mediante la oferta de tierra que atienda preferentemente las necesidades de los grupos de bajos ingresos;

4. Asegurar la disponibilidad de suelo para los diferentes usos y destinos que

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

determinen los **Programas Multianuales de Vivienda**; y

5. Garantizar la incorporación del suelo necesario para el cumplimiento de los **Programas Multianuales de Vivienda**.

Artículo 43. De la adquisición de inmuebles para el Banco Nacional de Tierras Urbanizables.

Cuando para satisfacer las necesidades en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenación territorial, se requiera de terrenos nacionales, ejidales y/o municipales, el instituto y los municipios harán las gestiones correspondientes para adquirir los inmuebles para el crecimiento urbano o territorial existentes, mediante los procedimientos que señalen las leyes de la materia.

Artículo 44. Del manual de organización y control administrativo del Banco Nacional de Tierras Urbanizables

Una vez entrado en vigencia el presente reglamento, la Autoridad de Aplicación de la Ley No. 677, deberá elaborar en un plazo de 90 días calendarios, un manual de organización y control administrativo relacionado al inventario del Banco Nacional de Tierras Urbanizables.

Cada expediente de los inmuebles que conforman el **Banco Nacional de Tierras Urbanizables,** deberá contar con los documentos requeridos conforme el manual y con el correspondiente acuerdo administrativo del gobierno regional y/o municipal con el INVUR, que garantice la disponibilidad del Instituto sobre dicho inmueble o inmuebles, para fines de programas o proyectos habitacionales.

En aquellos casos en los cuales el traslado de bienes inmuebles al **Banco Nacional de Tierras Urbanizables**, conlleve necesariamente una declaratoria de utilidad pública e interés social, la misma procederá únicamente, en inmuebles identificados de previo como aptos para el desarrollo de proyectos habitacionales de interés social por las autoridades correspondientes y que además se encuentren comprendidos dentro de los planes de desarrollo habitacional de los gobiernos regional y/o municipales.

Artículo 45. Causales para el otorgamiento o adjudicación de inmuebles del Banco Nacional de Tierras Urbanizables

El otorgamiento de inmuebles adscritos al Banco Nacional de Tierras Urbanizables, lo efectuará el INVUR a través de su Junta Directiva, a favor de Alcaldías Municipales, Personas Naturales y Personas Jurídicas como Entidades Mercantiles, Cooperativas de Vivienda, Organismos no Gubernamentales o bien otras formas de asociación vinculadas al sector vivienda. Estos adjudicatarios podrán solicitar la adjudicación en los casos siguientes:

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

1. Para fines de inversión en desarrollos habitacionales tanto verticales como horizontales de vivienda de interés social, considerando en ello la generación de puestos de trabajo permanente y temporales;

2. Para la ejecución de programas habitacionales municipales o privados de vivienda de interés social con proyectos debidamente estructurados y sustentados de la siguiente forma:

a. Que no se encuentren en zonas de riesgo o posean condiciones ambientales y ecológicas inadecuadas;

b. Que correspondan a zonas con vocación habitacional de acuerdo a los planes nacionales y municipales de ordenamiento y desarrollo territorial vigentes;

c. Que tengan acceso a los servicios complementarios imprescindibles a la vivienda, entendiendo por tales: agua potable, energía eléctrica, evacuación de aguas residuales y de residuos sólidos, posibilidad de drenajes de agua de lluvia; y

d. Accesos a vías de comunicación adecuadas.

En los casos de programas o proyectos habitacionales de interés social ejecutados con cualquier sistema constructivo de carácter prefabricado, éstos deberán estar debidamente avalados y aprobados por el Ministerio de Transporte e Infraestructura.

3. Para dar cobertura en los casos de reubicación de Asentamientos Humanos o viviendas aisladas que requieran ser reubicadas en función de la atención, prevención y mitigación de desastres naturales y antropogénicos de conformidad a la ley de la materia.

Artículo 46.- Requisitos que deben cumplir los Municipios solicitantes de bienes inmuebles del Banco Nacional de Tierras Urbanizables.

Las Alcaldías Municipales que en nombre del Municipio respectivo soliciten ser adjudicatarios de bienes inmuebles del Banco Nacional de Tierras Urbanizables, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a. Contar con al menos uno de los siguientes instrumentos técnicos:

a. Plan de Ordenamiento Territorial;

b. Plan de Desarrollo Municipal;

c. Plan Regulador del Uso del Suelo; y

d. Plan de Desarrollo Habitacional.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

b. Contar con una Unidad Técnica Municipal, Dirección u Oficina de proyectos, planificación o medio ambiente con al menos el siguiente personal:

i. Un Ingeniero Civil; o

ii. Un Arquitecto

Estos funcionarios deberán poseer una experiencia mínima de cinco años en el ejercicio de su profesión. En los casos en los que las Alcaldías no dispongan del personal requerido, el Instituto apoyará a éstas en las actividades técnicas propias de las instancias administrativas del numeral 2 del artículo 45, en el marco de lo establecido en el Artículo 6 del presente Reglamento.

Artículo 47.- Requisitos que deben cumplir las Personas Jurídicas solicitantes de bienes inmuebles del Banco Nacional de Tierras Urbanizables.

Las Personas Jurídicas que soliciten ser adjudicatarios de bienes inmuebles del Banco Nacional de Tierras Urbanizables, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1) Contar con la documentación correspondiente que demuestre su constitución de conformidad con las leyes de la materia;

2) Contar con la documentación correspondiente que demuestre su vinculación directa a programas o proyectos habitacionales de viviendas de interés social o en su defecto que demuestre que tiene el respaldo técnico necesario para la realización de programas o proyectos habitacionales de vivienda de interés social;

3) Justificación de los alcances sociales para el desarrollo de un programa o proyecto de vivienda de interés social;

4) Demostrar solvencia económica para el desarrollo del programa o proyecto habitacional de vivienda de interés social y para cubrir las garantías respectivas; y

5) Demostrar solvencia de sus responsabilidades para con el Estado

Artículo 48.- Requisitos que deben cumplir las Personas Naturales solicitantes de bienes inmuebles del Banco Nacional de Tierras Urbanizables.

Las Personas Naturales que soliciten ser adjudicatarios de bienes inmuebles del Banco Nacional de Tierras Urbanizables, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a. Cumplir con los parámetros particulares establecidos por el INVUR para cada programa o proyecto habitacional de vivienda de interés social;

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

b. Haber ocupado el inmueble de manera directa por un término de 5 años;

c. Demostrar que tiene la necesidad del inmueble;

d. No ser propietario ni poseedor, a cualquier titulo, de otros inmuebles ya sean urbanos o rurales en el territorio nacional;

Para ser efectiva la solicitud de adjudicación el solicitante deberá presentar al Instituto:

a. Solicitud de adjudicación conforme formato entregado por el INVUR;

b. Fotocopia de su cédula de identidad y de las personas mayores de edad del cuadro familiar, así como partidas de nacimiento de los hijos menores;

c. Fotocopia de constancia de trabajo en casos de asalariados o constancia de ingresos en caso de trabajadores independientes.

Artículo 49.-Parámetros mínimos de los bienes rústicos para desarrollo habitacional.

Los bienes rústicos elegibles a conformar el Banco Nacional de Tierras Urbanizables deben cumplir con los siguientes parámetros técnicos:

1. Que estén ubicados en el área de desarrollo habitacional identificada por la alcaldía municipal.

2. Contar con factibilidad de conexión de agua potable, electricidad y alcantarillado sanitario.

3. Que el costo final proyectado de tierra rústica más obras de urbanización no exceda el 20% del precio final de la vivienda nueva, con lote urbanizado, a construir en dicho bien rústico.

4. Que exista de forma aledaña servicios de transporte, centros de salud y escuelas.

Artículo 50.- Mecanismo de pago del INVUR a los Gobiernos Regionales y Municipios por inversiones en la constitución del Banco Nacional de Tierras Urbanizables.

Para ser efectivo el traslado de los bienes inmuebles aptos para uso habitacional en proyectos de vivienda de interés social por los gobiernos regionales y municipales al INVUR, de previo deberá haberse formulado y diseñado un proyecto habitacional específico que afecte estos inmuebles. Estos inmuebles serán pagados por el Instituto durante un plazo no mayor a cinco años con ingresos provenientes de las ventas de lotes urbanizados, o bien el INVUR podrá formalizar acuerdos de alianzas con dichos

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

gobiernos de realizar las obras de urbanización e ir pagando los bienes inmuebles en la medida que va vendiendo lotes a las familias beneficiarias, en este caso, el excedente de venta de los lotes será compartido por el Instituto con los gobiernos referidos de conformidad con los convenios que se establezcan al efecto.

CAPÍTULO IV

DE LOS PROGRAMAS MULTIANUALES DE VIVIENDA

Artículo 51. Del contenido de los Programas Multianuales de Vivienda.

Los programas multianuales de vivienda, contendrán:

Presentación
1. Marco jurídico:

2. Congruencia con los instrumentos nacionales de planeación.

3. Propósitos y alcances del programa.

4. Diagnóstico y pronóstico:

a) El medio físico - natural.

b) Aspectos sociales.

c) Aspectos económicos.

d) Aspectos territoriales.

e) Infraestructura, equipamiento y servicios públicos.

f) Aspectos ambientales.

g) Riesgos.

h) Síntesis del diagnóstico y pronóstico.

5. Evaluación del Plan Nacional de Desarrollo en lo que respecta al ordenamiento territorial y vivienda, vigente.

6. Objetivos.

7. Determinación de políticas, estrategias y acciones.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

A) Territoriales.

B) Sectoriales.

8. Metas y proyectos estratégicos.

9. Instrumentos:

a) De inducción y fomento.

b) De regulación.

c) De organización y coordinación.

d) Financieros.

10. Anexo gráfico.

11. Epílogo.

Artículo 52. De la clasificación de los subprogramas de ordenamiento territorial derivados de los Programas Multianuales de Vivienda.

Los subprogramas para el ordenamiento territorial del país con fines habitacionales, que se deriven de los Programas Multianuales de Vivienda se clasificarán de la siguiente manera:

1. Subprograma Nacional de Ordenamiento Territorial con fines habitacionales.

2. Subprograma Regional de Ordenamiento Territorial con fines habitacionales.

3. Subprograma de Ordenamiento Urbano de Zonas Intermunicipales con fines habitacionales.

4. Subprogramas parciales.

5. Subprogramas especiales de ordenamiento territorial y desarrollo regional o municipal de carácter urbano y/o rural con fines habitacionales.

Artículo 53. Del contenido del Subprograma Nacional de Ordenamiento Territorial con fines habitacionales.

El Subprograma Nacional de Ordenamiento Territorial con fines habitacionales se integrará a partir de las normas nacionales que al efecto emita el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

Artículo 54. Del contenido del Subprograma Regional de Ordenamiento Territorial con fines habitacionales.

El Subprograma Regional de Ordenamiento Territorial con fines habitacionales, contendrá:
Presentación

1. Marco jurídico:

2. Congruencia con los instrumentos nacionales de planeación.

3. Propósitos y alcances del subprograma.

4. Diagnóstico y pronóstico:

a) El medio físico - natural.

b) Aspectos sociales.

c) Aspectos económicos.

d) Aspectos territoriales.

e) Infraestructura, equipamiento y servicios públicos.

f) Aspectos ambientales.

g) Riesgos.

h) Síntesis del diagnóstico y pronóstico.

5. Evaluación del Subprograma Regional de Ordenamiento Territorial con fines habitacionales vigente.

6. Objetivos.

7. Determinación de políticas, estrategias y acciones.

a) Territoriales.

b) Sectoriales.

8. Metas y proyectos estratégicos.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

9. Instrumentos:

a) De inducción y fomento.

b) De regulación.

c) De organización y coordinación.

d) Financieros.

10. Anexo gráfico.

11. Síntesis del Subprograma.

12. Los demás alcances y elementos de análisis que en función de cada caso determinan las autoridades competentes.

13. Epílogo.

Artículo 55. Del contenido del Subprograma de Ordenamiento Urbano de Zonas Intermunicipales con fines habitacionales

El Subprograma de Ordenamiento Urbano de Zonas Intermunicipales con fines habitacionales, contendrá:
Presentación

1. Marco jurídico.

2. Congruencia con niveles superiores de planeación.

3. Propósitos y alcances del programa.

a) Delimitación del área de estudio.

b) La región en el contexto estatal.

4. Circunscripción territorial de la conurbación.

5. Diagnóstico y pronóstico.

a) El medio físico - natural.

b) Aspectos sociales.

c) Aspectos económicos.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

d) Aspectos territoriales.

e) Infraestructura.

f) Equipamiento.

g) Servicios públicos.

h) Aspectos ambientales.

i) Riesgos.

j) Síntesis de diagnóstico y pronóstico.

6. Evaluación del Subprograma de Ordenamiento Urbano de Zonas Intermunicipales con fines habitacionales vigente, en su caso.

7. Objetivos.

8. Determinación de políticas, estrategias y acciones.

a) Territoriales.

b) Sectoriales.

9. Determinación de zonificación primaria.

10. Metas y proyectos estratégicos.

11. Instrumentos:

a) De inducción y fomento.

b) De regulación.

c) De organización y coordinación.

d) Financieros.

12. Anexo gráfico.

13. Síntesis del Subprograma.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

14. Los demás alcances y elementos de análisis que en función de cada caso determinen las autoridades competentes.

15. Epílogo.

Artículo 56. De las modalidades de los Subprogramas parciales.

Los subprogramas parciales considerarán las siguientes modalidades:

1. Los interurbanos, que derivarán de los programas de competencia municipal y se expedirán para regular a detalle las áreas urbanizables de sus centros de población, así como para la conservación y mejoramiento de sus áreas urbanas; para precisar los usos del suelo en sectores urbanos determinados; y cuando cualquier otro propósito de interés público similar lo hiciere necesario.

2. Los de cobertura subregional, que derivaran Plan Nacional de Desarrollo en lo que respecta al ordenamiento territorial y vivienda, del Programa Multianual de Vivienda correspondiente, del Subprograma Nacional de Ordenamiento Territorial con fines habitacionales, Subprograma Regional de Ordenamiento Territorial con fines habitacionales, Subprogramas de Ordenamiento Urbano de Zonas Intermunicipales con fines habitacionales y tendrán como propósito fundamental integrar acciones para la ordenamiento urbano en porciones determinadas del territorio nacional, incluso si se ubican en dos o más municipios.

3. Los de incorporación territorial que podrán derivar del Plan Nacional de Desarrollo en lo que respecta al ordenamiento territorial y vivienda, del Programa Multianual correspondiente o de los programas de competencia municipal y se diseñaran para integrar a los centros de población nuevas áreas de crecimiento.

4. Los de Integración Metropolitana, que derivarán del Plan Nacional de Desarrollo en lo que respecta al ordenamiento territorial y vivienda o del Subprograma de Ordenamiento Urbano de Zonas Intermunicipales con fines habitacionales y tendrán por objeto sujetar a normas comunes la planeación de las Zonas Metropolitanas o de las áreas urbanas homogéneas del país.

Artículo 57. Del contenido de los Subprogramas parciales.

Los programas parciales, tendrán el contenido común siguiente:
Presentación.

1. Marco jurídico.

2. Congruencia con los niveles superiores de planeación.

3. Propósitos y alcances del programa.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

a) Delimitación de la zona.

b) Ubicación y función de la zona dentro del centro de población y en el contexto municipal.

4. Diagnóstico y pronóstico:

a) El medio físico - natural.

b) Aspectos sociales.

c) Aspectos económicos.

d) Aspectos territoriales.

e) Usos del suelo.

f) Infraestructura.

g) Equipamiento.

h) Servicios públicos.

i) Suelo y vivienda.

j) Aspectos ambientales.

k) Riesgos.

l) Imagen urbana.

m) Patrimonio histórico, artístico y cultural.

n) Síntesis del diagnóstico y pronóstico.

5. Evaluación del programa parcial vigente, en su caso.

6. Objetivos.

7. Determinación de políticas, estrategias y acciones:

a) Territoriales.

b) Sectoriales.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

8. Zonificación del Programa Parcial:

a) Usos del suelo y su zonificación secundaria, densidad, intensidad de construcción y alturas.

b) Normas de uso y aprovechamiento del suelo.

c) Elementos estructuradores del desarrollo urbano.

9. Diseño urbano, en su caso.

10. Metas y proyectos estratégicos.

11. Instrumentos:

a) De inducción y fomento.

b) De regulación.

c) De organización y coordinación.

d) Financieros.

12. Anexo gráfico y carta urbana.

13. Síntesis del Subprograma.

14. Los demás alcances y elementos de análisis que en función de cada caso determinen las autoridades competentes.

15. Epílogo.

El contenido diferencial de los Subprogramas parciales señalados en el artículo anterior, se establecerá de acuerdo al ámbito y la ubicación territorial de los mismos, así como a su grado de especificidad. Los Subprogramas parciales no podrán modificar las políticas y estrategias establecidas en los programas de los cuales se derivan.

Artículo 58. Del contenido de los Subprogramas especiales de ordenación territorial y desarrollo regional o municipal de carácter urbano y/o rural con fines habitacionales.

Los Subprogramas especiales de ordenación territorial y desarrollo regional o municipal de carácter urbano y/o rural con fines habitacionales, contendrán:

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

Presentación.

1. Marco jurídico.

2. Congruencia con niveles superiores de planeación.

3. Propósitos y alcances del programa.

c) Delimitación del área de estudio.

d) La región en el contexto nacional.

4. Diagnóstico y pronóstico:

a) El medio físico - natural.

b) Aspectos sociales.

c) Aspectos económicos, turísticos, comerciales y de servicios e industrial.

d) Aspectos territoriales.

e) Infraestructura.

f) Equipamiento.

g) Servicios públicos.

h) Aspectos ambientales, conservación del medio ambiente.

i) Riesgos en general, fenómenos naturales, siniestros.

j) Patrimonio histórico y arqueológico.

k) Síntesis del diagnóstico y pronóstico.

5. Evaluación del programa especial de ordenación territorial y desarrollo regional y urbano con fines habitacionales vigente, en su caso.

6. Objetivos.

7. Determinación de políticas, estrategias y acciones:

a) Territoriales.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

b) Sectoriales.

8. Metas y proyectos estratégicos.

9. Instrumentos:

a) De inducción y fomento.

b) De regulación.

c) De organización y coordinación.

d) Financieros.

10. Anexo gráfico y carta urbana.

11. Síntesis del Subprograma.

12. Los demás alcances y elementos de análisis que en función de cada caso determinen las autoridades competentes.

13. Epílogo.

El contenido específico de programas especiales no mencionados en el presente reglamento y que proyecten acciones de ordenación en el uso del suelo con carácter habitacional tanto a nivel urbano como rural, será elaborado por el Instituto.

Artículo 59. De los programas de vivienda de competencia municipal.

Los programas vivienda de competencia municipal podrán tener el mismo contenido de los de competencia nacional.

Artículo 60. Del contenido de los planos a utilizar en los programas multianuales de vivienda.

Los planos que formen parte integrante de los programas multianuales de vivienda, deberán prever un espacio para la inclusión de las leyendas relativas a la certificación de su autorización, publicación e inscripción, debiendo la solapa de los mismos contener lo siguiente:

1. Referencia al programa multianual al que pertenece y localización del ámbito geográfico que cubre.

2. Autoridad que lo formula.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

3. Logotipo del escudo de la República de Nicaragua.

4. Denominación del plano.

5. Número del plano y clave de identificación.

6. Simbología básica.

7. Simbología temática.

8. Fuentes de información.

9. Escala gráfica y datos cartográficos.

10. Referencia a la fecha del acuerdo del Concejo Municipal:

a) Mencionar la o las fechas de aprobación emitidas por el o las municipalidades involucradas en el programa.

b) Cuando se trate de un único municipio integrante de una zona urbana deberá anotarse la fecha del acuerdo del Concejo Municipal del municipio involucrado.

11. En el caso de programas de zonas urbanas intermunicipales deberá enunciarse la fecha de aprobación por parte de cada uno de los Concejos Municipales.

12. En el caso de los programas de desarrollo urbano y rural de carácter habitacional de competencia municipal, se asentará la referencia la correspondiente declaratoria de procedencia que haya emitido el Instituto.

13. Referencia de los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Esta referencia tendrá que sujetarse al espacio que se pueda encontrar dentro del área del formato del plano, sobre alguna superficie que no se sobreponga a la información contenida, para no obstaculizar la lectura del mismo. De lo contrario, podrá ser anotada en el reverso del mismo.

14. Nombre y firma de los titulares de las dependencias que intervengan en la elaboración de los programas.

Artículo 61. De los instrumentos de ejecución de los programas multianuales de vivienda.

Los programas multianuales de vivienda deberán incluir instrumentos de ejecución de las políticas y estrategias para el logro de sus objetivos y metas; en ellos se precisarán las acciones a realizar; se determinarán los responsables y se establecerán los plazos

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

para su cumplimiento, de conformidad con los recursos y medios disponibles, y podrán ser precedidos o seguidos de acuerdos y convenios de coordinación entre las autoridades corresponsables de su ejecución y de convenios de concertación con los sectores social y privado participantes, en los que se establecerán los aspectos esenciales para la elaboración o cumplimiento de los mismos.

Los instrumentos de ejecución de los programas, se aprobarán por el Presidente Ejecutivo del Instituto y en su defecto por el Gerente General o por los municipios respectivos, según el programa del cual se desprendan.

Artículo 62. De las materias de los Instrumentos de Ejecución.

Los Instrumentos podrán referirse a todo o a una parte del territorio nacional y versar, entre otras sobre las materias siguientes:

1. Reservas territoriales.

2. Regularización de la tenencia de la tierra.

3. Vivienda y asentamientos humanos

4. Ejecución y operación de servicios públicos, de infraestructura y equipamiento urbano.

5. Las demás materias que fuesen necesarias.

Artículo 63. Del contenido de los Instrumentos de Ejecución.

Los Instrumentos contendrán:

1. La referencia al programa multianual de vivienda del cual se desprenden y a su viabilidad política y financiera.

2. Los objetivos y metas que se persiguen.

3. Las autoridades responsables de su ejecución.

4. Las organizaciones participantes de los sectores social y privado, en su caso.

5. La descripción y ubicación de las acciones, obras o proyectos y la referencia a los recursos necesarios.

6. Las etapas y tiempos para su cumplimiento.

7. Los mecanismos e instrumentos específicos para su ejecución, seguimiento,

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

evaluación y, en su caso, modificación.

Artículo 64. Del procedimiento para la formulación de los Programas Multianuales de Vivienda

Los **Programas Multianuales de Vivienda,** así como los subprogramas sectoriales y especiales que se deriven de ellos, observará el siguiente procedimiento:

1. El Instituto formulará el proyecto del programa, con la participación que corresponda de las instancias gubernamentales en materia de población, suelo, protección al ambiente, vialidad, agua potable, alcantarillado, drenaje, tratamiento y disposición de aguas residuales, defensa civil, vivienda, desarrollo agropecuario, salud, desarrollo económico y conservación del patrimonio arquitectónico histórico, artístico y cultural, así como las demás que resulten necesarias, con el fin de imprimirles un carácter integral para propiciar el desarrollo habitacional sustentable en el país.

2. Las instancias gubernamentales participantes en la elaboración del proyecto de programa emitirán sus observaciones sobre los criterios y normas técnicas de sus respectivas materias. De no emitirse ninguna observación, se entenderán aceptados los términos del proyecto y éste se tendrá por concluido, procediendo el Instituto a dar aviso público del inicio del proceso de consulta.

3. El proyecto del programa respectivo estará disponible, durante un mes contado a partir del día siguiente al que se dé el aviso público del inicio de la consulta, en las oficinas de el Instituto o en el lugar que se designe para tal efecto; durante dicho plazo el Instituto organizará al menos dos audiencias públicas, en las que expondrá el proyecto del programa para recabar la consulta y opinión de los ciudadanos.

4. Durante el plazo señalado, el Instituto recibirá las propuestas que por escrito se hayan planteado e incorporará al proyecto las que resulten atendibles y elaborará el documento definitivo del programa.

5. Cumplido lo anterior, el Instituto remitirá para la aprobación de su titular, el proyecto del programa de que se trate con todos sus antecedentes, el cual será remitido al Consejo Nacional de Vivienda para los fines pertinentes.

Artículo 65. Del aviso público para el inicio del proceso de consulta de los Programas Multianuales de Vivienda.

El aviso público para el inicio del proceso de consulta para la aprobación de los programas, contendrá:

1. Fecha de inicio y plazo del periodo de consulta;

2. El Programa Multianual de Vivienda de que se trate, precisando si es de nueva

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

creación o modificación de uno vigente;

3. Unidad administrativa responsable de la consulta;

4. Domicilio o en su caso dirección electrónica, para hacer llegar planteamientos y sugerencias;

5. Domicilio o en su caso dirección electrónica, donde se mantendrá el proyecto del programa para su consulta;

6. Fechas y lugares de realización de las audiencias públicas.

Las autoridades correspondientes dispondrán de los medios a su alcance para dar a conocer el aviso público a que se refiere este artículo.

Artículo 66. De la evaluación y actualización de los Programas Multianuales de Vivienda

Los **Programas Multianuales de Vivienda** deberán mantenerse actualizados, por lo que en consecuencia, estarán sometidos a un proceso permanente de evaluación, para promover, controlar y, en su caso, corregir su ejecución.

El sistema de evaluación relativo a los asentamientos humanos en el país, estará a cargo del Instituto y tendrá como propósito establecer la situación, problemática y perspectivas del desarrollo habitacional nacional, así como determinar la eficacia de las políticas y acciones realizadas para la consecución de los objetivos establecidos en los **Programas Multianuales de Vivienda**.

La evaluación de los **Programas Multianuales de Vivienda** comprenderá el análisis y juicio crítico del cumplimiento y avance del programa de que se trate, respecto a:

1. Los objetivos y metas planteadas.

2. Las políticas y estrategias de Ordenamiento Urbano y de zonificación y aprovechamiento del suelo.

3. La observancia de las disposiciones para las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

4. Las estrategias en materia de infraestructura y equipamiento en los escenarios que señale el respectivo programa.

5. La ejecución de los proyectos estratégicos, así como la realización de los objetivos y acciones señaladas a corto plazo.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

De los resultados de la evaluación que realice el municipio de sus programas de desarrollo regional y urbano, se remitirá una copia al Instituto.

Artículo 67. De la publicación de los Programas Multianuales de Vivienda

Aprobados los **Programas Multianuales de Vivienda**, deberán ser publicados en La Gaceta, Diario Oficial.

Artículo 68. De la difusión de los Programas Multianuales de Vivienda

Para su difusión, el Instituto podrá utilizar, además de la Gaceta Diario Oficial, otras publicaciones y medios de divulgación e información, incluyendo los electrónicos, para contribuir al mejor conocimiento y fiel observancia de los programas de desarrollo regional y urbano.

Asimismo, los mantendrá disponibles en sus oficinas y en las oficinas públicas correspondientes, para su consulta.

Artículo 69. De los montos de las categorías de niveles de ingresos en los programas o proyectos habitacionales.

Los montos que correspondan a las categorías de los niveles de ingresos para ser beneficiario de la Ley y de los programas y proyectos habitacionales derivados de esta, serán calculados de conformidad a lo establecido en la Ley de la materia, debiendo ser publicados anualmente por el INVUR, en La Gaceta, Diario Oficial o en otras publicaciones y medios de divulgación e información, incluyendo los electrónicos.

Artículo 70. De la autorización de hipotecar viviendas construidas mediante subsidio habitacional.

De conformidad al Artículo 29 de la Ley Número 677, la Junta Administrativa de FOSOVI autorizará las hipotecas con fines de mejoras y ampliación de la vivienda, en los casos de viviendas construidas con aportes de subsidios habitacionales otorgados por esta dependencia, debiendo informar a la Junta Directiva del INVUR de esta operaciones, adjuntado en el expediente correspondiente los soportes documentales y criterios técnicos que sustentan las mismas.

Artículo. 71. De la autorización de renta de viviendas de interés social adquiridas mediante subsidio habitacional.

De conformidad al Artículo 30 de la Ley No. 677, la Autoridad de Aplicación de la Ley podrá autorizar la renta de viviendas de interés social construidas por medio subsidio habitacional del estado, en caso de enfermedad terminal de cualquiera de los miembros del núcleo familiar o bien cuando el núcleo familiar se traslade a vivir al exterior hasta por un período de doce meses por motivos laborales, debiendo

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

presentar para cada caso la siguiente documentación:

1) En los casos de enfermedad terminal de cualquiera de los miembros del núcleo familiar se estará a lo siguiente:

a) En el caso de familiares del beneficiario del subsidio habitacional afectados por enfermedad terminal:

1. Copia de cédula de identidad del familiar afectado;

2. Copia de Epicrisis Médica emitida por facultativo del Ministerio de Salud debidamente identificado certificada notarialmente;

3. Proforma de gastos médicos; y

4. Comprobantes de gastos médicos a nombre del afectado que justifiquen canon de arrendamiento.

b) En el caso de afectación directa del beneficiario del subsidio habitacional de enfermedad terminal:

1. Copia de cédula de identidad del beneficiario de subsidio habitacional;

2. Copia de Epicrisis Médica emitida por facultativo del Ministerio de Salud debidamente identificado certificada notarialmente

3. Poder Especial de persona que realizará el trámite en nombre del beneficiario del subsidio habitacional en caso de incapacidad de éste;

4. Proforma de gastos médicos;

5. Comprobantes de gastos médicos a nombre del afectado que justifiquen canon de arrendamiento

e. En el caso de traslado al exterior del núcleo familiar por motivos laborales, se deberá presentar:

a. Informe de movimientos migratorios del núcleo familiar emitido por la Dirección General de Migración y Extranjería del Ministerio de Gobernación; y

b. Copia debidamente autenticada de contrato de trabajo en el exterior.

Artículo 72. De la participación del SINAPRED en los proyectos habitacionales.

La participación del Sistema Nacional para la Prevención, Mitigación, y Atención de

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

Desastres (SINAPRED) en los proyectos habitacionales, se llevará a efecto en el marco de la ventanilla única de conformidad con los manuales de procedimientos que se establezcan al efecto para el funcionamiento de esta dependencia y en el marco de lo establecido en la Ley No. 337 “Ley Creadora del Sistema Nacional para la Prevención, Mitigación, y Atención de Desastres”.

Artículo 73. De los documentos para acreditar la propiedad o posesión.

Los documentos legales que los interesados podrán presentar para acreditar la propiedad o posesión en la obtención de las autorizaciones y dictámenes, en el marco de programas o proyectos habitacionales serán: escrituras públicas o resoluciones judiciales o administrativas, inscritas en el Registro Público de la Propiedad y que contengan los datos de su inscripción y las solvencias de revisión y disposición emitidas por la OOT o la Intendencia de la Propiedad del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, en los términos establecidos en las Leyes respectivas. Tratándose de propiedad comunal, se podrá acreditar mediante los documentos idóneos reconocidos por la legislación correspondiente.

Artículo 74. De los cotejos.

Para la obtención de autorizaciones y dictámenes, los solicitantes presentarán en original o copia certificada por notario público, los documentos legales que acrediten la propiedad de los predios o inmuebles de que se trate, su personalidad y la de sus representantes legales; y todos aquellos otros relacionados con los distintos trámites de que se trate. Las autoridades podrán admitir para su cotejo copia simple legible, sin tachaduras ni enmendaduras de dichos documentos originales o certificados, devolviendo éstos a su presentante.

Los únicos facultados para autorizar con su firma los cotejos a que se refiere este artículo, serán los titulares de las oficinas responsables de los trámites correspondientes. El cotejo de los documentos contendrá el lugar, la fecha, el nombre, la firma y el cargo del funcionario que coteja, el número del expediente al que se integra o, en su caso, el asunto de que se trate y el número de hojas o folios cotejados.

Artículo 75. De las certificaciones.

Las autoridades administrativas podrán certificar los documentos que obren en sus archivos tratándose de requerimientos de autoridades jurisdiccionales o a solicitud del interesado previa presentación al efecto de comunicación motivada al respecto, la cual deberá contener el número de cédula del interesado.

CAPÍTULO V

DEL SUELO CON FINES HABITACIONALES EN EL ÁMBITO URBANO Y RURAL

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

Artículo 76. De la constitución de áreas suelo con fines habitacionales en el ámbito urbano y rural.

En base al Art. 9 de la Ley, la constitución de áreas de suelo con fines habitacionales en el ámbito urbano y rural, podrá realizarse sobre cualquier superficie apta y compatible con las previsiones contenidas en los **Programas Multianuales de Vivienda**, los que integrarán los siguientes aspectos:
1. Los requerimientos de suelo necesarios para la fundación, conservación, mejoramiento y expansión urbana de los centros de población;

2. El inventario y delimitación de las zonas y áreas consideradas como aptas para el desarrollo urbano y la vivienda;

3. Los criterios para la adquisición, aprovechamiento y transmisión del suelo en las áreas definidas como de suelo con fines habitacionales en el ámbito urbano y rural;

4. Las acciones e inversiones a que se comprometan, el Gobierno, los gobiernos regionales y los municipios y en su caso, el sector social y privado;

5. Los mecanismos para articular la utilización de suelo y reservas territoriales o, en su caso, la regularización de la tenencia de la tierra, con la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios públicos;

6. Las medidas que propicien el aprovechamiento de áreas y predios baldíos que cuenten con infraestructura, equipamiento y servicios públicos; y

7. Los mecanismos e instrumentos financieros para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios públicos, así como la edificación o mejoramiento de vivienda.

Artículo 77. De la declaratoria de área de suelo con fines habitacionales en el ámbito urbano y rural.

La Declaratoria correspondiente para la constitución e incorporación de áreas de suelo con fines habitacionales en ámbito urbano y rural, deberá contener:

2. Ubicación y superficie de las zonas comprendidas dentro de las reservas territoriales, definidas conforme a las normas relativas a la georeferenciación y levantamientos topográficos, misma que estará integrada por:

a. Poligonal envolvente con vértices georeferenciados dentro del sistema cartográfico nacional;

b. Altimetría del terreno;

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

c. Descripción técnica de desarrollo de la poligonal envolvente, mencionando las coordenadas UTM, croquis y descripción de los monumentos de cada vértice, así como la dirección (acimuts), distancias y colindancias que definan el apeo y deslinde inequívoco de las reservas territoriales; y

d. Plano catastral impreso y en formato digital, que contenga denominación, superficie y ubicación geográfica de los predios y régimen de propiedad a la que pertenecen.

3. Los usos y destinos establecidos para el aprovechamiento de las área suelo de uso habitacional en el ámbito urbano y rural; y

4. Las restricciones a que deberán sujetarse los propietarios de los predios, debiéndose incluir cuando menos las siguientes:

a. La imposibilidad de utilizar el predio en acciones distintas a las señaladas en la declaratoria;

b. La obligación del catastro y de las autoridades registrales correspondientes, de observar los usos, destinos y restricciones contenidas en la declaratoria de constitución de reservas territoriales; y

c. La prevención de que los actos y usos contrarios al Acuerdo Administrativo de constitución de área de suelo con fines habitacionales en el ámbito urbano y rural, serán sancionados conforme a Ley.

Artículo 78. De la Clasificación del suelo

Para los efectos de ordenar y regular los asentamientos humanos en el territorio nacional y en los centros de población, los **Programas Multianuales de Vivienda** clasificarán el suelo en:

1. Áreas urbanas: son las constituidas por zonas edificadas parcial o totalmente, en donde existen al menos servicios de agua potable, drenaje y energía eléctrica, sin perjuicio de que coexistan con predios baldíos o carentes de servicios;

2. Áreas urbanizables: son las previstas para el crecimiento de los centros de población por reunir condiciones para ser dotadas de infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos, sea que estén o no programadas para ello. Las áreas urbanizables no programadas, son aquéllas que con tal carácter podrán determinarse en los **Programas Multianuales de Vivienda** respectivos y tendrán por objeto la adecuada incorporación a la estructura urbana de los mismos, requiriendo de un estudio que precise las condiciones que en materia de servicios e infraestructura, vialidad y equipamiento deban generarse, a efecto de garantizar su integración al proceso de desarrollo urbano ordenado de los centros de población;

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

3. Areas no urbanizables: son las áreas naturales protegidas; distritos de riesgo; zonas de recarga de mantos acuíferos; tierras de alto rendimiento agrícola, pecuario o forestal; derechos de vía; zonas arqueológicas y demás bienes del patrimonio histórico, artístico y cultural; los terrenos inundables y los que tengan riesgos previsibles de desastre; los que acusen fallas o fracturas en su estratificación geológica o que contengan galerías o túneles provenientes de laboreos mineros agotados o abandonados que no puedan rehabilitarse; las zonas de restricción que establezcan las autoridades competentes alrededor de los cráteres de volcanes y barrancas, así como los terrenos ubicados por encima de la cota que establezcan los organismos competentes para la dotación del servicio de agua potable; y las demás que como no urbanizables defina el plan de desarrollo urbano respectivo, en atención a políticas y estrategias de ordenación territorial y desarrollo urbano.

Artículo 79. De la fundación de centros de población.

La fundación de centros de población en el país requerirá del previo decreto que expida la Asamblea Nacional. El Instituto velará, en el marco de sus funciones establecidas por Ley, para que la fundación de centros de población se realice en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano, evaluando su impacto ambiental y respetando las áreas no urbanizables y, en su caso, el patrón de asentamientos humanos rurales y de las comunidades indígenas.

Artículo 80. De las áreas no urbanizables.

Las áreas no urbanizables se sujetarán en términos generales a las normas siguientes:

1. A la prohibición de dotarlas de obras y servicios urbanos de infraestructura y equipamiento, así como dividirlas y fusionarlas con fines urbanos;

2. Para las explotaciones agrícolas, forestales, pecuarias y mineras, así como para acopio, se permitirá la construcción de caminos de acceso y comunicación y el suministro de energía eléctrica y recursos hidráulicos;

3. Se permitirán igualmente los edificios e instalaciones definitivas o provisionales necesarias para los usos a que se refiere el apartado anterior, así como los indispensables para el aprovechamiento, mantenimiento y vigilancia de parques, áreas naturales protegidas o zonas de valor histórico, artístico y cultural o recreativas, siempre y cuando por sus dimensiones y características no impacten negativamente en su área de influencia.

4. Se permitirá la realización de subdivisiones, siempre y cuando se demuestre fehacientemente que no se aprovecharán con fines urbanos y cuenten con frente a vías públicas o frente a accesos que den a vías públicas.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

5. Se podrá autorizar la explotación de bancos de materiales para la construcción

6. Las edificaciones habitacionales existentes en estas áreas podrán ser sólo objeto de alguna o algunas de las obras menores para las cuales no se precise licencia de construcción, de conformidad con la reglamentación municipal respectiva.

Artículo 81. De las normas aplicables en las áreas con usos urbanos ubicadas fuera de los límites de los centros de población.

Las áreas ubicadas fuera de los límites de los centros de población con usos no urbanos y que no se trate de las clasificadas como no urbanizables, observarán las normas siguientes:

1. Se permitirá la instalación de depósitos de combustible y de industrias de alto riesgo, en los términos que indique el respectivo dictamen de factibilidad, debiéndose prever un área de amortiguamiento en la que no se permitirá ningún tipo de construcción;

2. Se permitirá la realización de subdivisiones, siempre y cuando se demuestre fehacientemente que no se aprovecharán con fines urbanos y cuenten con frente a vías públicas o frente a accesos que den a vías públicas;

3. Se podrá autorizar la ejecución de conjuntos habitacionales rurales;

4. Se permitirá la construcción de edificios e instalaciones de apoyo a la explotación agrícola, forestal, pecuaria o minera, así como los indispensables para el aprovechamiento, mantenimiento y vigilancia de parques, áreas naturales protegidas o zonas de valor histórico, artístico y cultural o recreativas, siempre y cuando por sus dimensiones y características no impacten negativamente en su área de influencia;

5. Se podrá autorizar la explotación de bancos de materiales para la construcción;

6. Se permitirán asimismo los cementerios y crematorios;

7. Las edificaciones habitacionales existentes en estas áreas, sólo podrán ser objeto de alguna o algunas de las obras menores para las cuales no se precise licencia de construcción, de conformidad con la reglamentación municipal respectiva.

8. Las áreas fuera de los límites de los centros de población con usos no urbanos, quedarán sujetas en general a las políticas y normas de ordenación ecológica que se establezcan en los **Programas Multianuales de Vivienda**

Artículo 82. De la normatividad aplicable en centros de población sin programa de desarrollo habitacional urbano y rural.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

En las áreas urbanizables no programadas y en los centros de población que no cuenten con su respectivo programa de desarrollo habitacional urbano y rural o con una normatividad específica para autorizar el uso y aprovechamiento del suelo, el municipio respectivo con el auxilio del Instituto, determinará las reglas correspondientes que al efecto deberán aplicarse. Tratándose de usos que generen un impacto significativo, se estará a lo previsto en la Ley de la materia.

Artículo 83. De las atribuciones de los municipios.

Los municipios, formularán, aprobarán y administrarán la zonificación de su territorio y las de sus centros de población ubicadas en él, atendiendo lo dispuesto en la Ley respectiva y su reglamentación.

Artículo 84. De la facilitación y estimulo a la optimización de la inversión

La Autoridad de Aplicación de la Ley, así como los gobiernos regionales y municipales emitirán los correspondientes acuerdos administrativos, en los cuales se establezcan las medidas de facilitación y estimulo a la optimización de la inversión en la producción de vivienda y suelo urbanizables, en el marco de los alcances establecidos en la Ley Número 677, “Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de acceso a la Vivienda de Interés Social, debiéndose reflejar en estos acuerdos de forma taxativa, los mecanismos o instrumentos particulares que permitan la operativización de estos beneficios y que incidan de forma directa en la dinámica de inversión de la producción de vivienda, al comprender una o varias de las operaciones, actos, permisos de construcción, formalización e inscripción de actos, contratos, escrituras, trámite y autorización de planos, compra de materiales de construcción, sistemas constructivos, herramientas y equipos menores relacionados con la construcción de viviendas y obras civiles de urbanización.

CAPÍTULO VI

DE LA VENTANILLA ÚNICA PARA LA PRODUCCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

Artículo 85. Del objeto de la Ventanilla Única para la producción y construcción de viviendas

La Ventanilla Única para la producción y construcción de viviendas tiene por objeto recibir, tramitar y otorgar todos los permisos, licencias, y constancias que agilicen los diversos procesos auténticos de transformación territorial en forma eficiente e integrada a efectos de viabilizar a nivel nacional un desarrollo urbano y rural ordenado y sostenido, así como propiciar que los diferentes usos del territorio se adecuen al interés social, a la sostenibilidad de los recursos naturales y a la seguridad jurídica

La Ventanilla Única para la producción y construcción de viviendas centraliza, las

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

resoluciones y la ejecución de las funciones especificas de las entidades públicas que atienden los trámites y permisos, para la realización de de programas y proyectos habitacionales dirigidos a la producción y construcción de viviendas, urbanizaciones y lotificaciones urbanas y rurales sean estas para uso personal o comercial, unificando y simplificando los mismos.

Artículo 86.- Naturaleza de la Ventanilla Única para la producción y construcción de viviendas.

La Ventanilla Única para la producción y construcción de viviendas es un organismo interinstitucional conformada por las instituciones señaladas en el Artículo 44 de la Ley No. 677 “Ley Especial para el fomento de la construcción de vivienda y de acceso a la vivienda de interés social”, establecidas en las cabeceras municipales con más de 20,000 habitantes y cuya dirección y coordinación central tendrá su sede en el Instituto.

El INVUR garantizará que en el menor tiempo posible, se abran las ventanillas únicas en los municipios del país identificados en el párrafo inmediato anterior, para lo cual elaborará los manuales de procedimiento correspondientes en un plazo no mayor de ciento veinte días calendarios.

El INVUR deberá asegurar que a la entrada en vigencia de la Ley No. 677, “Ley especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social, se encuentre funcionando la ventanilla única nacional, la que recibirá y tramitará todas las solicitudes de permisos, licencias y constancias relacionados con proyectos de construcción de vivienda; y a su vez el Instituto en un plazo de doce meses, luego de elaborados los manuales de procedimiento respectivos, asegurará que se encuentren funcionando las ventanillas únicas de los principales municipios del país.

Artículo 87.- Envío de normas a la Ventanilla Única para la producción y construcción de viviendas.

Cada institución de las que conforman la Ventanilla Única para la producción y construcción de viviendas, enviará al Instituto las normas, reglamentos y disposiciones que las ventanillas únicas municipales deberán hacer cumplir. El Instituto informará a cada institución sobre el cumplimiento de los trámites.

Artículo 88.- De los funcionarios de la Ventanilla Única para la producción y construcción de viviendas.

El titular de cada una de las instituciones que integran la Ventanilla Única para la producción y construcción de viviendas, designará al personal que actuará en dicha dependencia; el funcionario designado, deberá contar con la autoridad, idoneidad y competencia necesaria para el cumplimiento de sus funciones.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

Los funcionarios que laboren en la Ventanilla Única, seguirán los procedimientos administrativos, horarios, trámites, aspectos organizativos y disciplinarios, que guarden relación con el debido funcionamiento de la Ventanilla

Artículo 89.- De las funciones de la Coordinación de la Ventanilla Única.

A la Coordinación de la Ventanilla Única le corresponden las siguientes funciones:

1. Dirigir y coordinar las actividades técnicas interinstitucionales y administrativas de las instituciones que conforman la Ventanilla Única;

2. Actualizar y revisar los procedimientos técnicos y administrativos de la Coordinación de Ventanilla Única conforme a las tendencias modernas de calidad, flexibilidad y agilidad para la eficaz prestación de los servicios públicos

3. Coordinar con las demás instituciones que integran la Ventanilla Única la confección de manuales de procedimiento para las actividades que desarrolla la dependencia;

4. Dar seguimiento y evaluación al funcionamiento de las instituciones participantes en los trámites de Ventanilla Única; y

5. Informar y notificar de los actos administrativos propios de la Ventanilla Única;

6. Notificar de las faltas en las que incurran los funcionarios adscritos a la ventanilla única, a las instituciones a las que pertenecen;

7. Velar por el buen funcionamiento de la ventanilla única de conformidad a los objetivos de su creación establecidos en la Ley.

8. Cualquier otra función que le señalen, la Ley No. 677, “Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social, y el presente reglamento y la Autoridad de Aplicación de la Ley.

Artículo 90.- De los Manuales de Procedimientos

El Instituto en coordinación con las demás instituciones que integran la Ventanilla Única, confeccionarán los manuales de procedimientos, para la tramitación de permisos, licencias y constancias de aprobación de lotificaciones y urbanizaciones.

El Instituto, en su condición de director y coordinador de la Ventanilla Única, revisará periódicamente los procedimientos que se establezcan en los manuales respectivos, con el objetivo de agilizar y simplificar los trámites de aprobación.

Artículo 91. De los Ingresos de la Ventanilla Única

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

La Ventanilla Única para su operatividad, establecerá cargos por servicios de la misma, los que deberán ser directamente proporcionales a los costos administrativos y no se aplicarán criterios de obtención de utilidades.

Los aranceles establecidos por ley a los diferentes trámites de los organismos gubernamentales y estatales, se mantendrán vigente de conformidad con lo establecido en las normas que los establecen.

Artículo 92. De la comunicación del lugar para notificaciones

Todo funcionario que forme parte de la Ventanilla Única para la producción y construcción de viviendas deberán indicar a la Coordinación de la Ventanilla, además de una dirección física, una dirección de correo electrónico o un número de fax donde atender notificaciones.

Artículo 93. Obligación de informar a las autoridades de las instituciones representadas en la Ventanilla Única

La Coordinación de la Ventanilla Única podrá notificar los actos relacionados con los procedimientos administrativos, en cualquiera de las direcciones o medios electrónicos que al efecto hayan indicado los funcionarios que formen parte de la Ventanilla, con copia a la máxima autoridad de la institución a la que pertenezca el funcionario público.

Artículo 94. De la oficialidad del lugar para recibir notificaciones

La dirección física, la dirección de correo electrónico o el número de fax señalados ante la Coordinación de la Ventanilla Única por el funcionario público que forme parte de la misma, se tendrá como el lugar o medio señalado para atender comunicaciones y notificaciones.

En consecuencia, la Coordinación de la Ventanilla Única podrá realizar en éstas, las notificaciones de las faltas indicadas en la Ley Especial para el fomento de la construcción de vivienda y de acceso a vivienda de interés social

Artículo 95. Cambio de lugar para recibir notificaciones

Todo funcionario que forme parte de la Ventanilla Única para la producción y construcción de viviendas, está en la obligación de informar a la mayor brevedad cualquier cambio o modificación en las direcciones físicas, electrónicas o de números de fax reportados a la Coordinación de la Ventanilla Única. Si no lo hiciera, cualquier comunicación o notificación realizada en las direcciones físicas, electrónicas o números de fax registrados en la citada Coordinación, se tendrán por válidamente practicadas para todos los efectos legales correspondientes.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

Artículo 96. Días hábiles para notificaciones

Todos los días y horas son hábiles para practicar notificaciones por medios electrónicos. El notificando se tendrá por notificado a partir del día hábil siguiente del envío de la comunicación.

Artículo 97.- Información a rendir por los funcionarios de incorporación reciente a la Ventanilla.

Todo funcionario público que recién se incorpore a la Ventanilla Única para la producción y construcción de viviendas, deberá indicar esa condición en los formularios correspondientes destinados al efecto. Si no se consignan la dirección electrónica de correo o el número de fax respectivo, en forma correcta, no se dará tramite a la incorporación a la Ventanilla.

Para estos efectos, la información deberá ser consignada en esos formularios se entenderá rendida bajo la fe del juramento.

Artículo 98.- De la naturaleza de las direcciones que se consignen en los formularios de ingreso a la Ventanilla Única.

La información que se consigne en los formularios indicados en el artículo anterior, se entenderá como la dirección electrónica, de correo o número de fax donde el funcionario público señala expresamente como lugar para atender notificaciones oficiales de la Coordinación.

Artículo 99.- Notificación de procesos disciplinarios.

Si se tratare de procesos disciplinarios, el funcionario público, deberá realizar un señalamiento especifico para atender notificaciones, por lo que, con relación a ese procedimiento, toda comunicación que debe realizarse, se hará en el lugar o medio señalado específicamente.

El funcionario encargado de la Coordinación de la Ventanilla que incumpliere con esta disposición, será sancionado con lo dispuesto por la Ley No. 476 “Ley de Servicio Civil y Carrera Administrativa” en lo referente a las faltas graves.

Artículo 100.- De las notificaciones vía fax.

En caso que la notificación se practique por medio del sistema de fax, comprobada en la pantalla la práctica de la comunicación, se llenará un acta de la diligencia, la cual deberá contener la hora y la fecha en que se realizó la notificación, el nombre de la parte notificada, la indicación expresa de haberse practicado la notificación por medio fax, la identificación de la resolución notificada, (número, hora y fecha), así como el

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

nombre del Coordinador de Ventanilla Unica que la emitió, el nombre, el puesto y la firma del funcionario o servidor que la envió electrónicamente. Igualmente, deberá imprimirse el comprobante respectivo, el cual deberá adjuntarse al acta de notificación.

Artículo 101.- Del modo de proceder ante problemas de comunicación vía fax.

El funcionario encargado de realizar la notificación vía fax, en caso de no recibir una respuesta positiva que el fax ha sido recibido, deberá realizar al menos tres intentos adicionales a lo largo del día, con no menos de tres horas de intervalo entre uno y otro. Si aún así, no le ha sido posible realizar la comunicación, lo hará constar en el acta de notificación respectiva y adjuntará los comprobantes emitidos por el equipo de fax, donde se indica el intento fallido.

En este caso, se procederá a notificar a la dirección física o de correo electrónico que se encuentre señalada ante la Coordinación de la Ventanilla Única.

Artículo 102.- De las notificaciones vía correo electrónico

La Coordinación de la Ventanilla Única podrá notificar a los funcionarios públicos que forman parte de dicha dependencia mediante el sistema electrónico de correo, para lo cual contará con un programa de servicio de correo electrónico registrado, que permite el envío de correos a las direcciones electrónicas registradas ante la Coordinación.

Artículo 103.- Del modo de proceder en las notificaciones vía correo electrónico

Si la notificación es practicada por el sistema de correo electrónico, el funcionario encargado llenará un acta donde conste el envío de ese correo electrónico, conforme se señala en el artículo correspondiente a las notificaciones vía fax, el cual deberá adjuntarse al acta correspondiente en el artículo y además procederá a imprimir el comprobante de remisión respectivo.

Artículo 104.- Del modo de proceder ante problemas de comunicación vía correo electrónico

Si por alguna circunstancia el sistema de correo electrónico registrado diera un error en la transmisión o se recibiera un mensaje de devolución, el funcionario encargado deberá volver a remitirlo al menos en tres ocasiones más, con intervalos no menores a seis horas, entre uno y otro. De persistir el error, procederá a levantar el acta de notificación respectiva, adjuntando las constancias emitidas por el sistema de correo registrado, que señalan el error en la comunicación. En este caso, se procederá a notificar a la dirección física o número de fax que se encuentre señalada ante la Coordinación de la Ventanilla Única.

Artículo 105.- Remisión de las actas de notificación a los expedientes de los funcionarios

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

Las actas de notificación que se practiquen deberán incorporarse al expediente personal del funcionario público; o bien, al expediente del procedimiento disciplinario correspondiente. El incumplimiento de esta obligación por parte del Coordinador de la Ventanilla Única encargado, se considerará falta grave de conformidad con lo dispuesto por la Ley No. 476 “Ley de Servicio Civil y Carrera Administrativa”

Artículo 106.- Del responsable de notificaciones.

En todos aquellos municipios en los cuales se abran Ventanillas para la producción y construcción de viviendas y en las que se deban practicar notificaciones, se designará a un funcionario como responsable de practicarlas, para lo cual deberá llevar un registro de todas esas notificaciones.

Artículo 107.- Normativas supletorias.

Todo aquello que no se encuentre expresamente regulado por este reglamento en cuanto a notificación de faltas y mientras no sea incompatible con lo indicado en él, se regirá por lo dispuesto la Ley No. 476 “Ley de Servicio Civil y Carrera Administrativa” y en la Ley No. 502 “Ley de Carrera Administrativa Municipal”.

Artículo 108.- De la Apelación en caso de Silencio Administrativo.

En los casos del Art. 57 de la Ley No. 677, los recursos de apelación por silencio administrativo ante la Autoridad de aplicación de la Ley y su reglamento, versaran solamente sobre la aprobación o desaprobación de las solicitudes para el otorgamiento de constancias, permisos, licencias o autorizaciones vinculadas a la realización de programas y proyectos habitacionales dirigidos a la producción y construcción de viviendas, urbanizaciones y lotificaciones urbanas y rurales sean estas para uso personal o comercial.

CAPÍTULO VII

DE LOS AGENTES PRODUCTORES DE VIVIENDA

Artículo 109. El INVUR deberá elaborar los manuales de organización y procedimientos para la calificación de los agentes productores de vivienda y para regular las actividades que desarrollen éstos en el ámbito de sus competencias.

Artículo 110. En el marco de lo establecido en el Art. 62 de la Ley No. 677, el INVUR suscribirá convenios de colaboración con las entidades gremiales del sector de la construcción, que fomenten la participación responsable de éstas en materia habitacional.

Artículo 111.- Requisitos para que una Entidad Auxiliar califique como agente

productor de vivienda.

Las Entidades Auxiliares que soliciten ser calificadas como agentes productores de vivienda, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1) No podrán manejar o intermediar recursos de subsidios provenientes del FOSOVI o recursos del INVUR;

2) Deberán contar con maquinaria y equipo equivalente a un módulo de construcción para un proyecto habitacional de máximo de veinticinco viviendas de interés social;

3) Deberán contar con un equipo profesional debidamente acreditado por las instancias pertinentes, compuesto de la siguiente forma:

a. Un Ingeniero estructural;

b. Un Ingeniero civil;

c. Un Ingeniero hidrosanitario;

d. Un Ingeniero hidráulico;

e. Un Ingeniero eléctrico en alta tensión;

f Un Arquitecto; y

g. Un Topógrafo.

Artículo 112.- Del marco normativo de los procedimientos ambientales en materia de vivienda.

El desarrollo urbano y la planificación habitacional que formulen las Municipalidades, deben comprender las disposiciones sobre medio ambiente contenidas en la Ley No.677 “Ley Especial para el fomento de la Construcción de Vivienda y de acceso a la Vivienda de Interés Social” y la Ley No. 217 “Ley General del Medio Ambiente y los Recursos Naturales”

Artículo 113.- Sobre la planificación habitacional

Las personas naturales o jurídica, que desarrollen o ejecuten proyectos de soluciones habitacionales o de asentamientos humanos, deberán observar y tomar en cuenta la planificación habitacional, en la formulación de dichos proyectos. Sin embargo, la carencia o ausencia de planificación, así como, cualquier otra deficiencia normativa en el municipio donde se desarrollen los proyectos, los obliga a generar los instrumentos técnicos ambientales necesarios y en coordinación con el municipio, por lo que las

autoridades que correspondan, deberán facilitar la gestión ambiental y de riesgos.

Artículo 114.-. De los criterios de calidad ambiental habitacional.

Los criterios de calidad ambiental habitacional serán definidos por el Instituto de Vivienda Urbano y Rural en coordinación con las instancias nacionales y municipales correspondientes, los cuales deberán tomar en cuenta tipos de soluciones habitacionales, municipios, regiones, infraestructura existente y todas aquellas circunstancias que se estimen pertinentes.

Artículo 115.- Del programa de gestión de riesgos en los proyectos habitacionales concentrados.

Todo proyecto o solución habitacional de carácter concentrado deberá contemplar un programa de Gestión de Riesgos en aquellas áreas que por su naturaleza así lo requieran y cumplir con la normativa establecida por las diferentes regulaciones establecidas por ley.

Artículo 116.- De los delitos ambientales en materia habitacional.

Todo delito cometido en el marco de la ejecución de un proyecto habitacional estará sujeto a lo establecido en Ley No. 559 “Ley especial de delitos contra el medio ambiente y los recursos naturales” y demás leyes conexas.

Artículo 117.- Medidas de mitigación en proyectos de vivienda.

Todo proyecto de vivienda o desarrollo habitacional urbano y rural que así lo requiera por su naturaleza, deberá definir el sistema de medidas de mitigación y de prevención de desastres. Para la resolución de casos no previstos en el presente reglamento, se aplicarán de manera supletoria las disposiciones y criterios contenidos en otras leyes, reglamentos y normas oficiales.

Artículo 118.- De las medidas de prevención de contaminación de aguas con descargue en sistemas de drenaje y alcantarillado.

Todo proyecto deberá considerar y definir los mecanismos de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia de prevención y control de la contaminación de las aguas que se descarguen en los sistemas de drenaje y alcantarillado de los proyectos habitacionales concentrados conforme a la Ley 217 “Ley General del Medio Ambiente y los Recursos Naturales” y su reglamento.

Artículo 119.- Del establecimiento de los criterios de regulación ambiental y ecológica para la localización de proyectos habitacionales.

El INVUR, en coordinación con el Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales

(MARENA) y las municipalidades podrán establecer los criterios de regulación ambiental y ecológica para la localización de proyectos habitacionales en función de la protección, preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales dentro de los centros de población, a fin de que sean considerados en los planes o programas de desarrollo urbanos correspondientes.

CAPÍTULO VIII

DEL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL EN EL ÁREA RURAL PARA TRABAJADORES TEMPORALES O PERMANENTES

Artículo 120.- De las normas y procedimientos para el fomento del financiamiento para la construcción de viviendas en área rural para trabajadores temporales o permanentes

El Instituto elaborara el manual de normas y procedimientos para fomentar y gestionar el financiamiento para la construcción de viviendas en área rural para trabajadores temporales o permanentes, dicho manual será remitido al Consejo Nacional de la vivienda para su evaluación y recomendaciones y posteriormente se enviará a la Junta Directiva del INVUR para los fines pertinentes.

CAPÍTULO IX

DE LA PARTICIPACIÓN DEL SECTOR PRIVADO

Artículo 121.- Entidades Elegibles al redescuento

De conformidad al Artículo 71 de la Ley No. 677 “Ley Especial para el fomento de la Construcción de Vivienda y de acceso a la Vivienda de Interés Social”, son entidades elegibles para solicitar redescuento de crédito con recursos del FOSOVI los Bancos Comerciales, Asociaciones de Ahorro y Préstamo, Cooperativas de Ahorro y Crédito y Organizaciones No Gubernamentales de Micro finanzas.

El FOSOVI elaborará en un plazo no mayor de noventa días, una vez entre en vigencia la Ley No. 677, el correspondiente manual de procedimientos para redescontar créditos en FOSOVI. Dicho manual deberá ser aprobado por la Junta Directiva del INVUR.

Las entidades elegibles para redescontar créditos en FOSOVI deberán cumplir con los requisitos que se establezcan en los respectivos manuales de procedimientos del FOSOVI

Artículo 122.- Parámetros de elegibilidad de los créditos hipotecarios a redescontar por FOSOVI.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

Los créditos que sean redescontados por FOSOVI deberán cumplir los siguientes parámetros de elegibilidad:

1. Que hayan sido entregados para vivienda.

2. Que a la fecha del redescuento del FOSOVI tengan una vida mínima de 12 meses.

3. Que el monto del crédito represente máximo el 80% del avaluó de la vivienda y el mismo esté respaldado con garantía hipotecaria.

4. Que no hayan caído en mora mayor a sesenta días.

5. Que el deudor hipotecario tenga contratado seguro de vida y siniestro de la vivienda.

6. Que la cuota establecida del deudor hipotecario, incluyendo seguros de vida y siniestro de la vivienda, no exceda el 20% de los salarios de las familias de bajos ingresos y el 25% en el caso de ingresos moderados y medios.

Artículo 123.- Nivel de inversión máximo a redescontar por FOSOVI

El monto total máximo de las operaciones de redescuento del FOSOVI no podrá representar más del 25% de su cartera de crédito total. En ningún caso el FOSOVI podrá redescontar un margen o porción mayor al 80% del valor del total del crédito para compra de vivienda nueva y el 60% cuando se trate de préstamos concedidos a agentes productores de vivienda.

CAPÍTULO X

DE LA CREACIÓN DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE DESCUENTO AUTOMÁTICO DE PLANILLA

Artículo 124.- De la verificación de las condicionantes de Ley.

Para que un trabajador pueda acceder al régimen de descuento automático de planilla, deberá realizar la solicitud ante el INVUR de verificación de las condicionantes establecidas en el Art. 82 de la Ley No. 677. Una vez realizada esta verificación, por el Instituto, éste emitirá una constancia que el trabajador deberá presentar ante la institución proveedora del crédito y ante su empleador quien a lo inmediato facilitará su ingreso a dicho régimen.

Artículo 125.- Elaboración de formularios

El Instituto deberá elaborar en un plazo de treinta días luego de entrada en vigencia la Ley, los formularios a utilizar por el trabajador para informar a las instituciones

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

correspondientes y empresas empleadoras, sobre su acogida al régimen especial de descuento automático de planilla y para informar al Instituto sobre el incumplimiento efectivo de las deducciones realizadas por el empleador y de los pagos efectuados a las instituciones financieras proveedoras del crédito.

CAPÍTULO XI

CRITERIOS PARA EL OTORGAMIENTO DEL PAGO DE LA ANTIGÜEDAD LABORAL CON FINES HABITACIONALES

Artículo 126.- De la finalidad del pago de la antigüedad laboral con fines habitacionales.

En virtud del Artículo 85 de la Ley No. 677, el pago parcial de la indemnización por antigüedad por los años de servicios por parte del empleador al trabajador a solicitud de este 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.

Artículo 127. Criterios para el otorgamiento del pago de la antigüedad laboral con fines habitacionales.

Para el otorgamiento del pago de la antigüedad laboral con fines habitacionales, el empleador deberá considerar los siguientes criterios generales:

1. El monto máximo a otorgar al empleado en concepto de pago de la antigüedad laboral con fines habitacionales, no podrá exceder las dos terceras partes del monto solicitado con respecto a la antigüedad acumulada al día del desembolso;

2. Sólo se concederán pagos en concepto de antigüedad laboral con fines habitacionales, a las solicitudes debidamente soportadas, no procediendo desembolso alguno sin existir de previo solicitud al respecto;

3. Se dará prioridad a las solicitudes que se hagan para la adquisición de vivienda de interés social;

4. Certificación del INVUR avalando las solicitudes de adquisición de vivienda, reparación o modificación de inmueble del empleado interesado en solicitar el beneficio del **pago de la antigüedad laboral con fines habitacionales;**

5. El orden de recepción de la solicitud de pago de la antigüedad laboral con fines habitacionales, no se tomará en cuenta como criterio de aprobación;

6. Independientemente de la cantidad de solicitudes que se reciban, el empleador

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

considerará los casos hasta agotarse la disponibilidad presupuestaria anual existente para cubrir este tipo de beneficio. Todas aquellas solicitudes que no puedan considerarse por falta de disponibilidad, quedarán automáticamente negadas y sin efecto para el siguiente año;

7. Los trabajadores deben de haber laborado para el empleador otorgante del beneficio del **pago de la antigüedad laboral con fines habitacionales** un período mínimo de siete años de forma continúa e ininterrumpida;

8. El empleado o trabajador no deberá tener embargado su salario por otras obligaciones;

En los casos que el beneficio de antigüedad por años servicio, garantice otras obligaciones que sean de conocimiento del empleador o se hayan constituido directamente con el mismo, el trabajador no podrá solicitar el pago de la antigüedad laboral con fines habitacionales hasta solventar estas obligaciones;

Artículo 128.-Requisitos para solicitar constancia de procedencia del pago de antigüedad laboral con fines habitacionales

El trabajador interesado en ser beneficiado con el pago de antigüedad laboral con fines habitacionales, deberá hacer al INVUR la solicitud de expedición de constancia de procedencia del pago de antigüedad laboral con fines habitacionales. La solicitud a la que se hace referencia en este Artículo, deberá acompañarse de la siguiente documentación:

a. Para caso de adquisición de vivienda

1. Formato de solicitud de pago de antigüedad debidamente cumplimentado por el solicitante; (INVUR debe elaborarlo)

2. Fotocopia ampliada y legible de la cédula de identidad del empleado y su núcleo familiar o partidas de nacimiento en casos de menores de edad;

3. Constancia expedida por Recursos Humanos del empleador que refleje el tiempo de laborar del empleado para la empresa o institución, el último salario devengado por éste y monto disponible en concepto de antigüedad acumulada.

4. Copia del borrador del contrato de compra – venta utilizado por la entidad financiera en caso de crédito o bien por el vendedor directo del inmueble con escrito de remisión de éstos, el cual deberá reflejar el compromiso de utilizar el valor del pago por antigüedad solicitado al empleador en la adquisición de la vivienda, con identificación plena del inmueble, objeto, valor, plazo y forma de pago;

5. Copia certificada de aprobación de crédito otorgado por la entidad financiera

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

correspondiente;

6. Certificado original de libertad de gravamen y solvencia municipal del inmueble a comprar, vigentes;

7. Negativa de bienes a nombre del empleado y su núcleo familiar con fecha de expedición no mayor a 3 meses; y

8.Fotocopia del certificado de matrimonio o declaración notarial del compañero(a) permanente, en donde se demuestre la convivencia en unión de hecho estable de manera permanente, constante y notoria por un tiempo mínimo de dos (2) años;

b. Para construcción, mejora o reparación de vivienda:

1. Formato de solicitud de pago de antigüedad debidamente cumplimentado por el solicitante;

2. Fotocopia ampliada y legible de la cédula de identidad del empleado;

3. Constancia expedida por Recursos Humanos del empleador que refleje el tiempo de laborar el empleado para la empresa o institución y el último salario devengado por éste;

4. Copia del borrador del contrato de obra o construcción debidamente avalado por el Contratista y donde se compromete el valor del pago por antigüedad solicitado al empleador en la construcción de la vivienda con identificación plena del inmueble a construir, mejorar o reparar, valor, plazo, forma de pago.

5. Copia de planos aprobados por las instancias administrativas correspondientes y presupuesto de obras;

6. Fotocopia del certificado de matrimonio o declaración notarial del compañero(a) permanente, en donde se demuestre la convivencia en unión de hecho estable de manera permanente, constante y notoria por un tiempo mínimo de dos (2) años;

7. Copia de escritura de propiedad sobre el inmueble donde se construirá, mejorara o reparara vivienda a nombre del empleado o su cónyuge o compañero (a) en unión de hecho estable; y

8. Fotocopia de la licencia de operaciones del ingeniero Civil, Arquitecto o Maestro de Obra que llevará a cabo la construcción, mejora o reparación de la vivienda;

c. Para liberación de gravamen hipotecario:

1. Formato de solicitud de pago de antigüedad debidamente cumplimentado por el

solicitante;

2. Fotocopia ampliada y legible de la cédula de identidad del empleado;

2. Constancia expedida por Recursos Humanos del empleador que refleje el tiempo de laborar el empleado para la empresa o institución y el último salario devengado por éste;

4. Certificado registral donde se refleje la hipoteca a nombre del acreedor correspondiente y la obligación de pago no sea menor a doce meses, a cargo del empelado o cónyuge o compañero(a) permanente en unión de hecho estable, con fecha de expedición no mayor a tres meses; y

5. Certificado de la entidad financiera o persona natural o sus sucesores, sobre el monto y vigencia de la obligación.

Los trabajadores a quienes se le conceda el beneficio del **pago de la antigüedad laboral con fines habitacionales**, deben demostrar el gasto efectuado, en un lapso máximo de tres (3) meses a partir del pago del mismo al desarrollista por parte del empleador.

Artículo 129. - De los formularios y formatos de trámite

El INVUR en un plazo no mayor de noventa días, una vez entrada en vigencia la Ley, deberá tener elaborados los formularios y formatos para recibir y tramitar todo lo referente al pago de antigüedad laboral con fines habitacionales.

Artículo 130.- De la liquidación del saldo del monto por antigüedad acumulada por años de servicio.

El empleador a la hora de liquidar el remanente del monto por antigüedad a aquellos trabajadores que se les hubiera adelantado un porcentaje de la misma a efectos de este capítulo, realizará el cálculo del porcentaje restante sobre la base del último salario devengado según la legislación laboral vigente.

CAPÍTULO XII

DEL ESQUEMA DE APOYO A LA TASA DE INTERÉS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 131.- De la tasa de interés elegible

Solo podrán ser elegibles al subsidio de la tasa de interés de préstamos hipotecarios para vivienda de interés social, aquellos préstamos cuya tasa de interés sea menor o igual a la tasa de interés máxima establecida por FOSOVI para tal efecto.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

La tasa de interés máxima permitida para fines de solicitud de subsidio a la tasa de interés de prestamos hipotecarios, será calculada por FOSOVI tomando en cuenta el costo de intermediación más un margen de utilidad de los bancos de hasta el cuatro por ciento (4%) anual. El FOSOVI informará trimestralmente a las instituciones elegibles reguladas por la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF) de dicha tasa de interés referencial máxima.

Artículo 132.- Mecanismo de postulación al FOSOVI

Las solicitudes de subsidios a la tasa de interés para préstamos hipotecarios elegibles por ley, serán presentadas al FOSOVI por los prestatarios de los créditos con la documentación requerida por dicha dependencia para su respectiva aprobación o rechazo. También podrán ser presentadas las solicitudes por agentes productores de viviendas designados por los prestatarios de créditos mediante autorización por escrito, sin detrimento de la obligación que tienen las instituciones financieras reguladas por la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF) de remitir el contrato de crédito al FOSOVI y responsabilidades derivadas de dar información falsa en el mismo.

El FOSOVI deberá verificar que cada prestatario de crédito hipotecarios beneficiado con el subsidio a la tasa de interés cumple con los criterios establecidos en el Artículo 97 de la Ley 677, y confeccionará un expediente por cada beneficiario de subsidio que apruebe, el cual estará numerado a fin de diferenciarlo claramente de cualquier otro expediente y facilitar las supervisiones y/o auditorías realizadas por FOSOVI y el mismo contendrá la documentación soporte del beneficiario.

Artículo 133.- Certificación de listados de los clientes y montos subsidiados.

Los listados de clientes y los montos subsidiados, así como los saldos de los sujetos beneficiados por la Ley 677, serán revisados y certificados por el FOSOVI, para lo cual podrá emitir constancia por escrito de los resultados encontrados para los fines que establece este Reglamento.

CAPÍTULO XIII

ASPECTOS TRIBUTARIOS DERIVADOS DE LA LEY ESPECIAL PARA EL FOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA Y DE ACCESO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 134.- Del trámite de exoneración del IR en la transferencia de bienes inmuebles.

Para gozar de la exoneración del Impuesto sobre la Renta referido en el numeral 2 del artículo 83 de la Ley, por la transferencia de bienes inmuebles, el trabajador

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

beneficiado, que constituyó el bien inmueble como patrimonio familiar, deberá:

1. Presentar solicitud por escrito a la Dirección General de Ingresos; y

2. Acompañar a la solicitud de la DGI una constancia del INVUR, en la que se especifique que el valor del bien inmueble corresponde al de una vivienda de interés social y que se acogió al régimen especial de descuento automático de planillas.

El beneficiado presentará la exoneración emitida por la DGI, el avalúo fiscal y la declaración de Retención en la Fuente del IR correspondiente, ante el Registro de la Propiedad del Departamento que corresponda.

La exoneración aquí regulada solamente se puede otorgar por una sola ocasión y para un sólo patrimonio familiar

La DGI y el INVUR efectuarán las coordinaciones necesarias a fin de hacer expedito este trámite, mediante los convenios administrativos que correspondan.

Artículo 135.- Beneficios tributarios del Régimen Especial de Descuento Automático de Planilla.

Para que al trabajador se le reconozca la deducción, antes del IR a pagar, por los gastos legales y comisiones financieras de cierre, incurridos en el periodo, derivados del financiamiento hipotecario destinado a la compra o construcción de una vivienda de interés social, el trabajador beneficiado, debe presentar ante el empleador, una constancia del INVUR en la que se indique el monto exacto de dichos gastos. Estos gastos solamente pueden ser deducidos en una sola ocasión y para un solo patrimonio familiar.

Artículo 136.- Deducción como gastos del Impuesto sobre la Renta.

Para que sea deducible como gasto para el empleador, el monto adelantado en concepto de indemnización por antigüedad contemplada en la legislación laboral, que otorgue el empleador a los trabajadores, debe corresponder a la prestación laboral establecida en el Arto. 86 y en las condiciones del Arto. 95 de la Ley No. 677, Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social.

Artículo 137.- Crédito Fiscal.

Para que las Instituciones Financieras que hayan otorgado a sus clientes, préstamos hipotecarios para viviendas de interés social, gocen del beneficio del crédito fiscal por los primeros diez (10) años de vida de dichos préstamos, aplicable al equivalente en córdobas de la tasa de subsidio con cargo al Impuesto sobre la Renta, se considerará por la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, lo

siguiente:

1. El reconocimiento del crédito fiscal, únicamente aplicará para el año en que ocurra, no pudiendo trasladarse a siguientes períodos fiscales, aunque se produzca un saldo a favor del contribuyente.

La institución financiera deberá soportar cada caso de préstamo hipotecario de vivienda de interés social, mediante una constancia otorgada por el INVUR al efecto. Cada uno de estos casos, deberán de estar a disposición de la Administración Tributaria cuando se efectué una revisión fiscal, a fin de determinar la veracidad del crédito fiscal, por ser una consecuencia de ingresos del Estado, no percibidos.

2. Las Instituciones financieras que otorgan préstamos hipotecarios para vivienda de interés social, deberán anexar a su declaración anual del Impuesto sobre la Renta del periodo correspondiente, la información que para tales efectos la Dirección General de Ingresos, indique mediante Disposición Administrativa General.

3. Para efectos de la deducción del Crédito Fiscal en el pago o liquidación correspondiente en la declaración anual del IR, las instituciones financieras, deben de obtener de parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el correspondiente “Certificado de Crédito Fiscal Ley No. 677”.

Para obtener el “Certificado de Crédito Fiscal de Vivienda Ley 677”, la institución financiera lo solicitará por escrito al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, detallando el monto total del subsidio correspondiente al periodo fiscal a declarar, otorgado a los clientes acogidos a la presente Ley. Recibida la solicitud, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, solicitará al INVUR la emisión de una Constancia de Veracidad de los montos solicitados por las Instituciones Financieras para fines de la emisión del “Certificado de Crédito Fiscal de Vivienda Ley 677”.

4. Las Instituciones Financieras que otorgan préstamos hipotecarios para vivienda de interés social, para acreditarse en la Declaración Anual del IR, el “Certificado de Crédito Fiscal de Vivienda Ley 677” deberán presentarlo ante la Administración de Rentas y/o la Dirección de Grandes Contribuyentes, las que aplicarán como crédito respecto al monto resultante del impuesto a pagar, el monto que resulte del valor del “Certificado de Crédito Fiscal de Vivienda Ley 677” menos el monto resultante de la aplicación de la tasa correspondiente al Impuesto sobre la Renta, tal y como lo contempla el Arto. 100 de la Ley.

Los informes y otros documentos que la Dirección General de Ingresos obtenga del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural, son pruebas para efectos de determinar el IR que corresponda a las Instituciones Financieras.

Todos los demás aspectos de Administración Tributaria para los fines de la presente

ley, serán regulados por la Dirección General de Ingresos mediante Disposición Administrativa General.

CAPÍTULO XIV

DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y DE LOS PROYECTOS DE AUTOCONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 138. De la participación ciudadana en la formulación, modificación y vigilancia de los programas de desarrollo habitacional urbano y rural y de los usos del suelo.

Los ciudadanos del país, los colegios de profesionales, las cámaras correspondientes, las asociaciones comunitarias y de pobladores y demás agrupaciones u organizaciones civiles de igual o semejante naturaleza todas legalmente constituidas, tienen el derecho de participar de forma libre y directa, en los procesos de consulta relativos a la formulación, aprobación o modificación de los programas de desarrollo habitacional ya sean estos nacionales, regionales o municipales en el ámbito urbano y rural, así como coadyuvar, a través de la denuncia popular ante las autoridades respectivas, en la implementación de los programas multianuales de vivienda para la vigilancia de los usos y destinos del suelo con vocación habitacional.

Los actos administrativos de las autoridades que apliquen las disposiciones contenidas en la L Ley, este Reglamento y los programas de desarrollo habitacional en el ámbito urbano y rural y de los usos del suelo, no requerirán para su validez, el visto bueno, anuencia, consulta previa o posterior u opinión favorable de las organizaciones anteriormente señaladas.

Artículo 139. Parámetros mínimos requeridos de los proyectos de autoconstrucción de viviendas de interés social.

Todo proyecto de autoconstrucción de viviendas de interés social deberá cumplir con los siguientes parámetros:

1. Cumplir con todas las normas técnicas y de calidad establecidas por el Ministerio de Transporte e Infraestructura y el INVUR;

2. Deben ser ejecutados bajo la supervisión de especialistas en la materia y certificados por el INATEC;

3. Debe establecerse como parte del proyecto la habilitación de mano de obra intensiva debidamente certificada;

Todo proyecto de autoconstrucción de vivienda podrá establecer las coordinaciones pertinentes con los programas o proyectos habitacionales de vivienda de interés

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

social, con el propósito de fomentar la generación de empleo.

CAPÍTULO XV

DE LAS SANCIONES

Artículo 140- Procedimiento de Sanción.

Las sanciones comprendidas en este capítulo, se impondrán, por la Autoridad de aplicación de la ley, después de que se cumpla con las garantías procedimentales, en vigencia en el ente u órgano respectivo, conforme el manual del régimen de sanciones que elaborará para tal efecto el Instituto.

Artículo 141.- Responsabilidad Penal y Patrimonial.

La aplicación de las sanciones administrativas previstas en este capítulo no excluye de las eventuales sanciones penales por conductas en que hayan incurrido los particulares. Tampoco excluye la posibilidad de exigir la responsabilidad, por daños y perjuicios ocasionados a los afectados.

Artículo 142.- Sanciones a Particulares

En caso que un particular incumpla sus obligaciones, y sin perjuicio de las sanciones establecidas en el correspondiente contrato, el INVUR podrá sancionar a dicho particular de conformidad con lo dispuesto en la Ley No. 677 y el presente Reglamento.

Artículo 143.-. Procedimiento y Recurso de Apelación.

En las actuaciones iniciadas como consecuencia de la comisión de las supuestas faltas y/u omisiones, el INVUR a través de la dependencia administrativa correspondiente que se designe al efecto antes de resolver, correrá vista a los interesados por el término de ocho (8) días hábiles, para que formulen los descargos o aclaraciones que consideren pertinentes. Si como consecuencia de ello hubiere necesidad de obtener alguna prueba, luego de producida ésta, se correrá nueva vista a los interesados, por el término de cinco (5) días hábiles, con lo que se tendrá por concluido el procedimiento para la resolución definitiva, que será recurrible dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes. Este Recurso de Apelación se substanciará ante el superior respectivo y el mismo se pronunciará al respecto dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. Si no lo hace en dicho término, se considera confirmada la resolución recurrida y se considerará agotada la vía administrativa.

Artículo 144- Sanción de Faltas Leves.

Se hará acreedora a la sanción de 1 a 5 salarios mínimos promedio de todos los

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

sectores, por parte del INVUR, la persona física o jurídica que cuya conducta u omisión afecte retrase o impida el normal desarrollo de los procedimientos administrativos aplicables o derivados de la ley número 677.

Artículo 145.- Sanción de Faltas graves.

Se hará acreedora a la sanción de 6 a 10 salarios mínimos promedio de todos los sectores, por parte del INVUR, la persona física o jurídica cuya conducta u omisión produzca perjuicios económicos y daños a la propiedad o que afecte de forma reiterada los procedimientos administrativos aplicables o derivados de la ley número 677.

Artículo 146.- Sanción de Faltas Muy Graves.

Se hará acreedora a la sanción de 11 a 20 salarios mínimos promedios de todos los sectores, por parte del INVUR, la persona física o jurídica cuya conducta u omisión no sólo produzca perjuicios económicos y daños a la propiedad, sino también ponga en peligro la integridad, salud y seguridad física de las personas y el medio ambiente.

Artículo 147.- Sanción Especiales.

La aplicación de estas sanciones no excluyen las sanciones especiales taxativamente establecidas en la Ley No. 677.

Artículo 148. Límite de las Sanciones.

Las sanciones no tendrán efecto retroactivo y por lo tanto no afectarán a los contratos que estén en curso de acción en el momento de la aplicación de las mismas. No se podrán imponer sanciones después de transcurrido el término de tres meses, contado desde la fecha en que se cometió la infracción.

CAPÍTULO XVI

DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 149.- Del objeto de las cooperativas de vivienda de interés social.

De conformidad con el Artículo 117 de la Ley, las cooperativas de viviendas de interés social son aquellas que se constituyen con el objeto de construir, adquirir, mejorar, mantener o administrar viviendas de interés social, o producir, obtener o distribuir materiales básicos para sus socios, para lo cual la Autoridad de Aplicación de la Ley No. 677 podrá requerir nuevos requisitos para su funcionamiento sin que estos desnaturalicen el concepto de cooperativa de vivienda de interés social.

Artículo 150.- De la contratación de servicios de dirección y administración de

obras y del trabajo de los socios.

Las cooperativas de viviendas podrán contratar los servicios para la dirección y administración de obras, en cualquier etapa de la misma, de particulares o entidades especializadas en la materia, bien sean nacionales o extranjeras.

Las cooperativas de vivienda podrán utilizar el trabajo de sus socios en la construcción de las viviendas, bajo sus dos modalidades, de autoconstrucción y ayuda mutua de conformidad a lo establecido Artículo 105 de la Ley No. 677 “Ley Especial para el fomento de la Construcción de Vivienda y de acceso a la Vivienda de Interés Social”.

La autoconstrucción es el trabajo puesto por el futuro propietario o usuario y sus familiares, en la construcción. La ayuda mutua es el trabajo comunitario, adoptado por los socios cooperadores para la construcción de los conjuntos colectivos y bajo la dirección técnica de la cooperativa.

Artículo 151.- De la obligación de habitar la vivienda

De conformidad con lo establecido en el Artículo 114 de la Ley, No. 677, “Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés., Social todo asociado de una cooperativa de vivienda estará obligado a habitar el inmueble adquirido a través de la cooperativa, si la propiedad es individual, pudiendo transferir el título de propiedad de la misma con el acuerdo previo del Consejo de Administración.

Artículo 152.- De la adquisición de viviendas de cooperados por terceros

Todo tercero que adquiera una casa dentro de una cooperativa de vivienda mediante compra a un socio, debe llenar los requisitos de ingreso que estipulen los estatutos de la cooperativa antes de legalizar el traspaso de la propiedad.

Artículo 153.- De la adjudicación de viviendas en cooperativas de propiedad común.

Cuando la cooperativa de vivienda es de propiedad común, la adjudicación de viviendas vacantes a nuevos socios es función exclusiva del Consejo de Administración. A tal fin los Estatutos de cada cooperativa establecerán las normas y reglas pertinentes.

Artículo 154.- Restricciones a los cooperados.

De conformidad con la Ley, ningún socio tendrá derecho a más de una vivienda para uso familiar. Los locales comerciales erigidos en edificaciones de cooperativas de viviendas se adjudicarán por sorteo entre los socios. Cuando sea del interés de la cooperativa la instalación de un determinado negocio, en función del servicio a la

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

comunidad se dará prioridad al socio capaz, por razones de economía y de iniciativa, de ejecutar dicho proyecto.

Artículo 155.- De la utilización del sistema de autoconstrucción

Cuando una cooperativa de viviendas use, total o parcialmente el sistema de auto-construcción, el trabajo de los socios será estimado de acuerdo con la escala de jornales que rija para esa industria y capitalizado según decidan los estatutos.

Artículo 156.- De la adjudicación de viviendas

Las cooperativas de viviendas no concederán privilegios a sus organizadores en cuanto a la localización, tamaño, tipo o calidad de la vivienda, ni tampoco en cuanto al tiempo de espera para recibir la vivienda en detrimento de otros asociados. El sistema de adjudicación será por medio de sorteo en lo referente a tipología y ubicación de cada vivienda.

Artículo 157.- De los aportes de los socios cooperados

Los aportes de los socios de las cooperativas de vivienda podrán ser:

a) En efectivo.
b) En mano de obra calificada en días hora.-
c) En servicios.-
d) En bienes o sus equivalentes.-

Artículo 158.- De las áreas comunes en los Proyectos de Vivienda de las cooperativas de vivienda de interés social.

Toda Cooperativa de Vivienda deberá aprobar su plan urbano y habitacional en la municipalidad donde se proyecte su construcción de acuerdo a la ley y las normas vigentes, según corresponda. Aprobado el proyecto, el mismo podrá ejecutarse inmediatamente.

Las áreas de uso común como áreas verdes, calles y centros comunitarios, entre otros, de conformidad al Artículo 37 de la Ley No. 677 “Ley Especial para el fomento de la construcción de vivienda y de acceso a la vivienda de interés social” deben estar considerados en los planes que elaboren las cooperativas.

A fin de colaborar con los gobiernos municipales y reducir costos operativos de los mismos, toda cooperativas de vivienda podrá solicitar ante la Alcaldía Municipal correspondiente el Usufructo de forma permanente de las áreas de uso común, en tanto exista esta como tal, en el entendido que en caso de disolución de la Cooperativa de Vivienda, la Alcaldía recobrará pleno ejercicio sobre los mismos.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

CAPITULO XVII

DEL ARCHIVO NACIONAL DE INFORMACIÓN URBANA Y DE VIVIENDA

Artículo 159. Del establecimiento de Archivo Nacional de Información Urbana y de Vivienda.

En el marco de las competencias conferidas al Instituto de la Vivienda Urbana y Rural en el marco de la Ley No. 677 “Ley Especial para el fomento de la construcción de vivienda y de acceso a al vivienda de interés social” y la Ley No. 428 “Ley Orgánica del Instituto de la vivienda Urbana y Rural” se establece el Archivo Nacional de Información Urbana y de Vivienda, en el cual se compilarán y resguardaran los programas señalados en este Reglamento, así como los reglamentos y normas técnicas correspondientes y todas aquellas resoluciones administrativas que se dicten con apoyo en los propios programas o que se relacionen con el desarrollo habitacional urbano y rural.

Artículo 160. Del objeto del Archivo Nacional de Información Urbana y de Vivienda.

El Archivo Nacional de Información Urbana y de Vivienda a cargo del Instituto tendrá por objeto organizar, sistematizar, conservar y dar seguimiento a los actos que sustentan la ordenación territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población en el país y en los municipios.

Al efecto, el Instituto, solicitará a las autoridades regionales y municipales para su registro, copia certificada de cada uno de los programas de desarrollo habitacional urbano y rural y de los usos del suelo de su competencia que aprueben, de las autorizaciones con dictamen de factibilidad que hayan otorgado, de las autorizaciones para la explotación de bancos de materiales para la construcción, así como de las diferentes autorizaciones de fraccionamientos, lotificaciones, fusiones y subdivisiones de predios y las relotificaciones correspondientes.

Para la operación y funcionamiento del Archivo Nacional de Información Urbana y de Vivienda, el Instituto diseñará un sistema automatizado que permita capturar y sistematizar los documentos que se registren.

CAPÍTULO XVIII

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 161.- Vigencia.

El presente Decreto entrará en vigencia a partir de esta fecha, sin perjuicio de su publicación en La Gaceta, Diario Oficial.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376

Dado en la Ciudad de Managua, Casa de Gobierno, a los seis días del mes de Julio del año dos mil nueve **Daniel Ortega Saavedra,** Presidente de la República de Nicaragua. **Judith Silva Jaén,** Presidente Ejecutiva del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural

Nota:

El presente Decreto fue publicado en La Gaceta, Diario Oficial Nos. 140 y 141 del 28 y 29 de Julio del 2009.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9376