LEY DEL INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA.

DECRETO Nº 111.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

I.- Que el Art. 148 de la Constitución Política declara de interés social la construcción de viviendas y establece la obligación del Estado de procurar que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda;

II.- Que el Art. 121 de la misma Constitución permite que se separen bienes de la Hacienda Pública para la formación o incremento de patrimonios especiales destinados al mismo objeto;

III.- Que con base en los preceptos constitucionales citados deben dictarse las medidas convenientes a fin de encontrar adecuada solución al grave problema de la falta de vivienda en el país, siendo conveniente crear una fundación de utilidad pública para que se encargue de desarrollar el plan de fomento y construcción de casas higiénicas y económicas para familias de escasos y medianos recursos;

IV.- Que la Institución denominada Mejoramiento Social, debido a lo complejo y múltiple de sus actividades no está en capacidad de ejecutar con la amplitud necesaria el programa formulado para la solución del problema nacional de la vivienda;

V.- Que por las razones expuestas y con base en los estudios técnicos efectuados por el Gobierno de la República, se hace indispensable la reorganización de Mejoramiento Social, con el propósito de que se ocupe únicamente del plan a que se contrae el considerando III del presente Decreto, dejando para otras corporaciones del Estado la atención de los problemas de vivienda y colonización rural, y de fomento industrial;

POR TANTO,

en uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa del Poder Ejecutivo,

DECRETA la siguiente

LEY DEL INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA

Establecimiento

Art. 1.-La Institución denominada "Mejoramiento Social", que fué creada por Decreto Legislativo Nº 70, de 2 de Mayo de 1945, publicado en el Diario Oficial Nº 99, Tomo 138, de 10 del mismo mes y año, se denominará en lo sucesivo "Instituto de Vivienda Urbana" y se regirá por esta Ley y por los Estatutos que una ley especial decretará. En el desarrollo de la presente Ley dicha entidad se denominará abreviadamente "el Instituto".

Objeto

Art. 2.-El Instituto tendrá por objeto fomentar la provisión de viviendas urbanas, higiénicas, cómodas y económicas, para familias de escasos y medianos recursos.

Para la adjudicación de las viviendas a que se refiere el inciso anterior, se tomarán en cuenta preferentemente a los solicitantes que sean vecinos del lugar en donde se construyeren aquéllas.(6)(7)

El Instituto, además deberá ejecutar programas especiales tendientes a mejorar las condiciones sociales, habitacionales y ambientales, de grupos sociales residentes en asentamientos humanos desarrollados en forma irregular, deficiente o en

condiciones inadecuadas, debiendo elaborar los programas y reglamentos respectivos sometiéndolos a la aprobación del Poder Ejecutivo, por intermedio del Ministerio de Obras Públicas.(9)

INCISO DEROGADO (6)(7)

INCISO DEROGADO (6)(7)

Art. 2-A.-El precio de las viviendas y demás inmuebles adjudicados por el Instituto será fijado por la Junta Directiva, tomando en cuenta todos los elementos que influyan en los costos para dicho organismo más una razonable utilidad para la consecución de sus fines.(3)(8)(11)(12)

Art. 2-B.-Las unidades se adjudicarán a familias que carezcan de bienes inmuebles y que sólo cuenten con ingresos que provengan del trabajo personal de sus miembros.

Si los ingresos de un adjudicatario o arrendatario de viviendas aumentaren de manera notable, se reducirá racionalmente el plazo estipulado y, en consecuencia, aquél estará obligado a pagar cuotas superiores a las originalmente estipuladas. El Poder Ejecutivo reglamentará la forma y condiciones en que se dará cumplimiento a lo establecido en este inciso.(3)

Art. 2-C.-El Instituto procurará en todo momento llevar a cabo sus programas de construcción por medio de la empresa privada, observando para ello preferentemente el sistema de concurso.(3)

Art. 2-CH.-El Instituto podrá contratar con los Bancos establecidos en el país los servicios de cobro, custodia y retiro de fondos, provenientes del pago de cuotas o cancelaciones que los adjudicatarios están obligados a hacer por la venta o arrendamiento de inmuebles que aquél les haga o que a cualquier otro título les entregue.

Las bases de los contratos con los Bancos a que se refiere el inciso anterior, serán determinadas por el Ministerio de Hacienda, de acuerdo con la Corte de Cuentas de la República y el propio Instituto.(4)

Art. 2-D.-El Instituto para el mejor desarrollo de sus fines, podrá contratar, construir o vender viviendas a instituciones de crédito, seguridad social o de interés público, así como a cualquiera otra institución gremial o colegiada, ya sea pública o privada, a fin de que estas entidades puedan fomentar la provisión o adquisición de viviendas a sus afiliados o cotizantes, de conformidad con las leyes o reglamentos que las rigen.(8)

Domicilio

Art. 3.-El Instituto tendrá su domicilio y oficinas principales en la ciudad de San Salvador, y podrá establecer sucursales, agencias o dependencias en cualquier otro lugar de la República, para el mejor cumplimiento de sus fines.

Capacidad jurídica

Art. 4.-El Instituto tendrá capacidad jurídica para adquirir derechos a cualquier título, y para contraer obligaciones e intervenir en juicio.

Autonomía administrativa

Art. 5.-El Instituto gozará de autonomía en la administración de su patrimonio y en el desarrollo de las funciones que se le encomiendan.

Coordinación de actividades

Art. 6.-El Instituto desarrollará sus actividades de conformidad a lo que se establezca en las Políticas Nacionales en materia de Vivienda y Desarrollo Urbano, bajo la coordinación del Ministerio de Obras Públicas.(9)

Dirección y administración

Art. 7.-El gobierno del Instituto corresponderá a una Junta Directiva.

La dirección de la administración interna y de la gestión de negocios del Instituto estarán a cargo del Presidente de la Junta Directiva, quien tendrá además la representación judicial y extrajudicial de la Institución.

La Junta Directiva nombrará a los gerentes que fueren necesarios para un eficiente funcionamiento en la administración del Instituto, y a los jefes de departamento indispensables, quienes tendrán a su cargo las funciones que determinen los estatutos.(8)

En el caso de ausencia o vacancia por cualquier causa, en el cargo de Presidente del Instituto, la Junta Directiva designará de entre sus miembros la persona que asumirá interinamente el cargo, mientras dure el impedimento o es designado el sustituto de conformidad a esta Ley.(9)

Junta Directiva

Art. 8.-La Junta Directiva estará integrada por:

a) Un Director Propietario, que ejercerá el cargo de Presidente de la Institución y que será designado por el Poder Ejecutivo en el Ramo de Obras Públicas; y (9)

b) Cinco Directores Propietarios y cinco suplentes que serán nombrados por el mismo Poder en los Ramos de Planificación y Coordinación del Desarrollo Económico y Social, Hacienda, Salud Pública, Economía y del Interior.(1)(9)(10)

Capital

Art. 9.-El capital del Instituto será el mismo que a la fecha de vigencia de esta Ley corresponda a Mejoramiento Social, y se acrecentará con las asignaciones o subsidios que anualmente le otorgue el Estado para el financiamiento de viviendas y para otras inversiones de capital, y con los demás recursos que por otros conceptos obtenga el Instituto.

El Instituto queda autorizado para traspasar a título gratuito al Instituto de Colonización Rural, fundación de utilidad pública creada por Decreto Legislativo N° 112 de esta misma fecha, los inmuebles rústicos adquiridos para ser adjudicados en parcelas a agricultores en pequeño, así como los accesorios de tales inmuebles.

Para el financiamiento de los programas especiales a que se refiere el último inciso del Art. 2 se establecerá un fondo especial para cada uno de ellos.(9)

Los procedimientos para la utilización y recuperación de cada uno de estos Fondos Especiales; serán objeto de la Ley o de un Reglamento.(9)

Gastos de operación

Art. 10.-Mientras las rentas del Instituto sean insuficientes para cubrir sus gastos de operación y demás expensas que deba efectuar para el mantenimiento de sus servicios, el Estado concederá al Instituto un subsidio anual destinado a cubrir la deficiencia de sus ingresos.

El Instituto a fin de incrementar la provisión de viviendas a que alude el Art. 2 de esta Ley, podrá obtener recursos económicos de particulares, ya sean personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, que deseen colaborar en la construcción de dichas viviendas de acuerdo al sistema de participación tripartita del Instituto, particulares e interesado final.(5)

Dichos recursos podrá recibirlos el Instituto ya sea a título de donación o por préstamos a plazo, que no requieran la garantía del Estado, y podrán consistir en dinero efectivo, en especies o en valores de cualquier clase. Podrá adquirir también de dichos particulares inmuebles por compra a plazos o bajo cualquier otra modalidad que estime conveniente.(5)

Los fondos obtenidos en préstamos o el precio de los inmuebles que hayan sido adquiridos a plazos, devengarán los intereses que fije la Junta Directiva del Instituto y tanto el principal como los intereses serán reembolsables de la manera que se determine en el respectivo contrato o en el Reglamento que al efecto emita el Presidente de la República. La Junta Directiva fijará el tipo de interés, tomando en cuenta principalmente las condiciones en que se hubieren obtenido los fondos, la situación financiera y demás razones atendibles en una sana administración.(5)(12)

Las donaciones y préstamos antes aludidos estarán exentos de impuestos fiscales y municipales incluyendo específicamente los impuestos sobre la Renta, Vialidad, Sucesiones y Donaciones.(5)

Las viviendas que se construyan con fondos provenientes por participación tripartita no estarán sujetas al bien de familia.(5)

Presupuesto

Art. 11.-El Instituto sujetará sus erogaciones a un presupuesto especial decretado por la Asamblea Legislativa.

En dicho Presupuesto se expresarán por separado las operaciones de capital y las que correspondan a gastos de operación y demás erogaciones en cuenta corriente.

El sistema de salarios del personal administrativo del Instituto podrá establecerse a base de asignaciones globales destinadas a cubrir sueldos y remuneraciones, que serán utilizadas por el Instituto de acuerdo con una escala de sueldos incluida en el Presupuesto y aprobado por la Asamblea Legislativa. Tal sistema no se aplicará a los salarios del personal directivo, los cuales serán determinados de manera específica.

Control de gastos

Art. 12.-La gestión financiera del Instituto queda sujeta al control de la Corte de Cuentas de la República en la forma que determine la Ley que decreta los Estatutos de la Institución.

Vigencia

Art. 13.-El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después del día de su publicación en el Diario Oficial.

Art. 14.-(Transitorio). A fin de que la renovación de los miembros de la Junta Directiva se efectúe en forma escalonada, de acuerdo con lo establecido en el Art. 8 de esta Ley, el período inicial de funciones de los Directores propietarios y suplentes tendrá la siguiente duración:

- a) El del Presidente y el de los Directores Propietario y Suplente designados por el Poder Ejecutivo en el Ramo de Economía, 3 años; y
- b) el de los Directores propietarios y suplentes designados por el Poder Ejecutivo en los Ramos de Obras Públicas y de Salud Pública y Asistencia Social, 2 años.

Al terminar estos plazos iniciales los nombramientos futuros de dichos Directores se harán de manera uniforme por el período ordinario de 3 años.

Todos los plazos mencionados en este artículo se contarán a partir del día en que entre en vigencia esta Ley, y, en esa fecha, cesarán en sus funciones los miembros de la Directiva de "Mejoramiento Social".

Art. 15.-(Transitorio).-Mientras no se promulguen los Estatutos del Instituto de Vivienda Urbana, éste sujetará sus actividades a las prescripciones pertinentes contenidas en la Ley Orgánica de Mejoramiento Social, en lo que no se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

DADO EN EL SALON DE SESIONES DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA: PALACIO NACIONAL: San Salvador, a los veintinueve días del mes de diciembre de mil novecientos cincuenta.

JOSE MARIA PERALTA SALAZAR,
Presidente.

RAMON FERMIN RENDON,
Vice-Presidente.

JUAN JOSE CASTANEDA DUEÑAS,
Primer Secretario.

MANUEL ROMERO HERNANDEZ,
Primer Secretario.

CARLOS OCTAVIO TENORIO,
Primer Secretario.

SERAFIN QUITIÑO,
Segundo Secretario.

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los veintinueve días del mes de diciembre de mil novecientos cincuenta.

PUBLIQUESE,

OSCAR OSORIO,
Presidente de la República.

JORGE SOL CASTELLANOS,
Ministro de Economía.

D.L. N° 111, del 29 de diciembre de 1950, publicado en el D.O. N° 283, Tomo 149, del 29 de diciembre de 1950.

REFORMAS:

(1) D.L. N° 1375, del 2 de febrero de 1954, publicado en el D.O. N° 25, Tomo 162, del 5 de febrero de 1954.

(2) D.L. N° 2576, del 15 de enero de 1958, publicado en el D.O. N° 15, Tomo 178, del 23 de enero de 1958.

(3) D. Ley N° 356, del 23 de octubre de 1961, publicado en el D.O. N° 196, Tomo 193, del 26 de octubre de 1961.

(4) D.L. N° 587, del 25 de mayo de 1964, publicado en el D.O. N° 98, Tomo 203, del 1 de junio de 1964.

(5) D.L. N° 267, del 3 de abril de 1967, publicado en el D.O. N° 67, Tomo 215, del 13 de abril de 1967.

(6) D.L. N° 98, del 6 de septiembre de 1968, publicado en el D.O. N° 184, Tomo 221, del 2 de octubre de 1968.

(7) D.L. N° 514, del 8 de enero de 1974, publicado en el D.O. N° 13, Tomo 242, del 21 de enero de 1974.

(8) D.L. N° 484, del 6 de abril de 1978, publicado en el D.O. N° 75, Tomo 259, del 25 de abril de 1978.

(9) D. Ley N° 843, del 28 de octubre de 1981, publicado en el D.O. N° 198, Tomo 273, del 28 de octubre de 1981.

(10) D. Ley N° 883, del 30 de noviembre de 1981, publicado en el D.O. N° 220, Tomo 273, del 10 de diciembre de 1981.(FE DE ERRATAS)

(11) D. Ley N° 1025, del 12 de marzo de 1982, publicado en el D.O. N° 50, Tomo 274, del 12 de marzo de 1982.

(12) D.L. N° 306, del 25 de febrero de 1986, publicado en el D.O. N° 49, Tomo 290, del 13 de marzo de 1986.

(13) D.L. N° 258, del 28 de mayo de 1992, publicado en el D.O. N° 104, Tomo 315, del 8 de junio de 1992.