# INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA -INVI-

# BASES LEGALES QUE RIGEN AL INVI Y AL SECTOR VIVIENDA

# INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA - INVI -

## **INFORMACIONES**

I- Nombre de la institución:
Instituto Nacional de la Vivienda (INVI)
- Dependencia de:
Es de Carácter Autónomo
- Dirección:
C/Pedro Henríquez Ureña esq. Alma Mater, Distrito Nacional, Rep. Dom.
- Teléfono:
809-732-0600
- Fax:
809-227-5803
- E-Mail:
invi@codetel.net.do

# INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA -INVI-

## **BREVE RESEÑA HISTORICA**

El Instituto Nacional de la Vivienda fue creado en fecha 10 de mayo del año 1962, con carácter autónomo, personería jurídica, patrimonio propio y duración indefinida bajo el interés social de mejorar las condiciones de vida a las familias dominicanas pertenecientes a los sectores de ingresos bajos a través de la construcción, mejoramiento, reconstrucción o ampliación de sus viviendas.

## **BASE LEGAL**

La institucionalidad del sector vivienda en la República Dominicana comienza a partir del año 1962, teniendo su inicio en Julio del 1961, por la aplicación del literal b del numeral 15 del articulo 8 de la Constitución Dominicana, que declara de interés social el establecimiento de cada hogar dominicano en terrenos o mejoras propias.

Mediante la Ley No. **5892**, del 10 de mayo de 1962, se crea el **INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA** (INVI), como una Institución autónoma con capital, modificada por las leyes 6017 del 27 de agosto de 1962, la 466 del 31 de octubre de 1964 y la 472 del 2 de noviembre de 1964.

La Ley No. 5892 establece las directrices que sirve de marco de referencia para la toma de decisiones afines a la Institución. En tal sentido, se resalta su carácter autónomo y descentralizado, así como sus objetivos generales, y la fuente de sus recursos financieros. Dicha ley establece la forma que adoptará la administración de la institución, es decir, mediante una Dirección General y un Consejo de Directores. Este último integrado por el Secretario de Estado de Obras Públicas y

Comunicaciones quien lo presidirá, el Director del INVI, el Director de la \*Oficina Nacional de Planificación (ONAPLAN), el Director del Instituto Agrario Dominicano (IAD), otro miembro nombrado por el Poder Ejecutivo.

Esta Ley también contempla el papel del INVI en la formulación de planes y proyectos de viviendas, en coordinación con el sector privado y grupos organizados que requieran el apoyo técnico-financiero de la Institución. Según la Ley 5892, el INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA, tiene a su cargo: a)Formular el plan general de vivienda, en sus aspectos urbano y rural, b) Ejecutar dicho plan dentro del marco de sus actividades, c) Promover la contribución privada del desarrollo del plan, d) Dar a través de sus diversas Gerencias y Departamentos, especialmente relacionados con los programas sociales, la orientación, asesoramiento y ayuda técnica, a toda persona o grupo que así lo soliciten, principalmente constituida en cooperativas de hecho o de derecho, e) Promover el desarrollo de Programas de Viviendas Urbanas y Rurales mediante la colaboración de los futuros ocupantes de las viviendas, siguiendo los principios de esfuerzo propio y ayuda mutua, f) Señalar al Poder Ejecutivo, los casos en los cuales deberá proceder a la expropiación por causa de declaratoria de utilidad pública necesarias para la ejecución de los programas de viviendas, en conformidad con las Leyes sobre expropiación, g) Coordinar las demás actividades relacionadas con esos fines.

#### \*Ahora Secretaría de Estado de Economía, Planificación y Desarrollo (SEEPYD).

En fecha 27 de Agosto de 1962, se dictó la Ley No. 6017, que agregó un párrafo al Artículo 5 de la Ley No. 5892, que crea el INVI estableciendo que el INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA estará exento del pago de todos los impuestos, derechos y tasas o contribuciones nacionales o municipales. Todos los actos, contratos y documentos que escriba, estarán exentos de impuestos y derechos. Esta Ley otorga al INVI un importante fundamento social, que le permite ampliar su cobertura de servicios, al eliminar todo pago de contribución al fisco.

Mediante la Ley No. 466, del 31 de octubre de 1964, se agrego otro párrafo a la Ley No. 5892, que indica: Las personas que adquieran viviendas directamente del INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA estarán exoneradas del pago de todos los impuestos, derechos, tasas y contribuciones nacionales o municipales, que se relaciones con dicha adquisición.

Así mismo se consideran Bien de Familia los inmuebles adjudicados por el INVI y así se estipula en el acto y en el documento que ampare el derecho del adquiriente sin necesidad de otro requisito legal.

En el año de 1965, el 1 de febrero se dictó la Ley No. 596, la cual establece que el capital del INVI queda constituido por todos los aportes que para la ejecución de sus diversos programas de construcción de viviendas, le han sido hechos por el Estado Dominicano.

En fecha 3 de abril de 1965 se dictó la Ley No. 693, la cual establece que : Los empleadores o patronos de adquirientes de viviendas construidas por el INVI, que sean requeridos por este organismo para actuar como sus agentes de retención de conformidad con las disposiciones del Art. 16 de la Ley No. 5892, y no efectuaran la retención debida, serán sancionados con prisión correccional de seis días a tres meses y con multa de diez a quinientos pesos, o ambas penas a la vez, y están obligados solidariamente al pago de las cantidades que dejen de retener.

Mediante la Ley No. 339 del 25 de julio de 1968, se dispuso que: serán declarados de pleno derecho como bien de familia, los edificios destinados a viviendas, ya sean del tipo unifamiliar o del tipo multifamiliar, que el Estado transfiera en propiedad a los particulares, tanto en las zonas urbanas como las rurales, por organismos autónomos del Estado, directamente del poder ejecutivo. Esta Ley establece, que toda vivienda ya sea del tipo unifamiliar o multifamiliar, al menos que sea por problemas de salud o por razones económicas muy notorias, en

ningún momento pueden ser transferidas según lo establece la Ley No. 1024, que instituye el Bien de Familia.

El 21 de septiembre de 1971, se dicto la Ley No.195, que agregó un párrafo segundo al Artículo 16 de la Ley 301 del Notario de fecha 18 de junio de 1964, estableciendo que: Así también se prohibe a los Notarios, bajo pena de su destitución por quien corresponda, escriturar actas auténticas o legalizar firmas o huellas digitales en actos bajo firma privada, que autoricen traspasos sobre derechos adquiridos bajo el sistema de ventas condicionales de inmuebles, correspondientes a los apartamentos de los edificios multifamiliares o unifamiliares, construidos por el Gobierno Dominicano o el Instituto Nacional de la Vivienda, e instituidos en "Bien de Familia ", sin que previamente comprueben que se han cumplido las exigencias de la leyes que los rigen, así como igualmente en todos los casos en que existan cláusulas restrictivas para los traspasos de los correspondientes contratos, sin que se hubiere obtenido previamente la debida autorización del Poder Ejecutivo, o de la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda y hayan sido satisfechos todos los requisitos exigidos en las señaladas cláusulas.

#### OTRAS LEYES Y DECRETOS REFERENTES AL SECTOR VIVIENDA

- LEY ORGANICA No. 344 del 27 de junio del año 1943 que rige los procedimientos de expropiación.
- LEY No. 675, de agosto de 1944. Con esta Ley se modificó la No.550 en sus Artículos 2 y 5 que tratan sobre permisos para Urbanización, Ornato Público y Construcción, permisos que pasan a ser concebidos por la Dirección General de Edificaciones.
- LEY No.3455, de fecha diciembre del año 1952 establece importantes cuestiones relativas al sector y faculta a los ayuntamientos a regular las áreas

destinadas a parqueos, linderos necesarios en cada complejo habitacional o en viviendas particulares.

- LEY No 5038, del 19 de diciembre del año 1958, sobre el Régimen de Condominio la cual define las condiciones que han de primar en este tipo de propiedad compartida.
- LEY No.5150, del 13 de junio del año 1959, mediante la cual crea la Dirección General de Edificaciones, entidad dependiente de la Secretaría de Estado de Obras Públicas.
- En sus Artículos No. 1 y 44 establece que la propiedad de los edificios de dos o más niveles solamente se podrán construir en consonancia con lo que se disponga en la Ley No.301, en solares o terrenos debidamente registrados en la Dirección de Catastro Nacional.
- LEY No. 708, del 14 de abril del año 1965, sobre las Asociaciones de Ahorros y Préstamos. Para garantizar la administración adecuada de estos Bancos de Ahorros. Los mismos, son también inspeccionados por la Superintendencia de Bancos.
- LEY No. 171, que crea los Bancos Hipotecarios de la Construcción, votada en junio del 1971.
- LEYES No. 1529 y 708, la primera que instituye el Banco Central de la República Dominicana. Otras leyes que rigen para la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones son las No. 1474, así 1542, la primera votada en el año 1928 y la segunda en agosto del 1947. La Ley 1474 trata sobre Vías de Comunicación, mientras que la No. 1542 regula el Registro de Títulos de Propiedad en el territorio nacional.

- **DECRETO** No.484, emitido en el mes de diciembre del año 1986, mediante el cual se crea la Oficina Coordinadora y Fiscalizadora de Obras del Estado. En 1997, mediante el Decreto No. 471-97, fueron traspasados al Instituto Nacional de la Vivienda, todos los proyectos de viviendas que se hallaban bajo su administración, incluyendo los relativos a la Oficina de Ingenieros Supervisores de obras del Estado.
- **DECRETO** No.385 87, del 30 de julio del año 1987, crea la Comisión Nacional de Asuntos Urbanos, bajo la dependencia directa del Poder Ejecutivo.
- Mediante la Ley No. 5897 de fecha 14 del mes de mayo del año 1987 se crean LAS ASOCIACIONES DE AHORROS Y PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA, cuyos fines y objetivos son los siguientes: Promover y fomentar la creación de ahorros destinados al otorgamiento de préstamos para la construcción, adquisición y Mejoramiento de Viviendas.
- LEY No. 283 de fecha 27 de agosto del 1962, se crea para el fortalecimiento de la Ley Orgánica que crea el INVI. En este sentido, el Artículo 1 modifica el Art. 7 de la Ley que crea el INVI y establece que el Director General sea la máxima autoridad del INVI y su representante legal. El Art. 1 de esta Ley modifica el Art. 12 que establece que el organismo superior directivo del INVI será un Consejo de Directores y estará integrado por la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones, el Director General del INVI, la Oficina Nacional de Planificación y un miembro del Poder Ejecutivo.
- Otra entidad del área gubernamental que incide en el sector, lo es el Instituto Agrario Dominicano, el cual fue creado mediante la Ley No. 5879 del 27 de abril del año 1962.
- DECRETO No. 466 01 de fecha 19 de abril del año 2001

**ARTICULO 1**. El presente decreto establece el Gabinete Social, Organización que tiene como propósito básico diseñar en segunda instancia y ejecutar la política social del Gobierno a través del conjunto de entidades operativas.

ARTICULO 2. Los Organos Institucionales que forman el Gabinete Social son los siguientes niveles. I- Normativo. 1- Presidente de la República 2- Directorio. Il-Ejecutivo. 3- Junta Directiva del Directorio a) Unidad Ejecutiva. III- Operativo. 1. Educación, 2. Salud, 3. Agropecuaria, 4. Desarrollo Social, 5. Trabajo, 6. Vivienda, 7. Juventud, 8. Mujer, 9. Deporte, 10. Recursos Naturales, 11. Agua, 12. Cultura.

ARTICULO 3. El Directorio dependerá directamente del presidente de la República y estará integrado por. Secretaría de Educación, Secretaría de la Presidencia, Secretaría de Salud Pública, Secretaría de Agricultura, Secretariado Técnico de la Presidencia, Secretaría de la Cultura, Secretaría de Trabajo, Secretaría de la Mujer, Secretaría de la Juventud, Secretaría de Deportes, Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), Consejo Nacional de Asuntos Urbanos (CONAU), Centro de Información Gubernamental, Cualquier representante de la Sociedad Civil que decida invitar el Presidente de la República o el Directorio del Gabinete Social.

ARTICULO 4. Corresponde al Directorio. 1) Requerir del Secretariado Técnico de la Presidencia las estrategias globales y específicamente los lineamientos generales de la Política Social. 2) Definir rigurosamente el concepto de Política Social. 3) Elaborar los lineamientos generales y sectoriales de la Política Social. 4) Discutir y aprobar las estrategias sectoriales de la Política Social. 5) Analizar los planes y proyectos sectoriales – sociales. 6) Diseñar y establecer los criterios de priorización de la política social. 7) Dar seguimiento a los procedimientos de programación Institucional de los sectores involucrados en el Gabinete Social. 8) Analizar y aprobar los proyectos, programas y planes de los sectores sociales que posteriormente se remitirán al Secretariado Técnico de la Presidencia – Oficina

Nacional de Planificación (ONAPLAN) para su análisis, priorización y aprobación definitiva e incorporación al Presupuesto Nacional y al financiamiento proveniente de la Cooperación Técnico Financiera Bilateral y Multilateral. 9) Aprobar su programa de trabajo y su agenda de reuniones.

ARTICULO 5. La Junta Directiva del Directorio estará integrada por. 1) La Secretaria de Educación – Presidente, 2) El Secretario de la Presidencia – Primer Vice - Presidente, 3) El Secretario de Salud Pública – Segundo Vice – Presidente, 4) El Secretario de Agricultura Tercer Vice - Presidente 5) El Secretario Técnico de La Presidencia – Secretario.

ARTICULO 6. Corresponde a la Junta Directiva 1) Formular el programa de trabajo del Directorio, y coadyuvar a su realización, 2) Elaborar la agenda de las reuniones del Directorio, 3) Convocar las reuniones en las fechas fijadas por los reglamentos. 4) Dar seguimiento a las resoluciones del Directorio y velar por su fiel cumplimiento. 5) Elevar el conjunto de actividades que realizan las distintas entidades y sectores del Gabinete Social. 6) Presentar informes periódicos de seguimiento al Directorio. 7) Realizar otras tareas encomendadas por el Directorio.

ARTICULO 7. La Unidad Ejecutiva de la Junta Directiva del Directorio estará conformada por. 1- A Tiempo Parcial Representantes de alto nivel técnico jerárquico de las Secretarías de a) Educación b) Salud Pública c) Presidencia d) Agricultura e) Técnico de la Presidencia. 2- A Tiempo Completo. a) 3 Técnicos seleccionados por la Junta Directiva, 3- Un coordinador seleccionado por el presidente de la República.

**ARTICULO 8**. Corresponde a la Unidad Ejecutiva, efectuar las tareas operativas, técnicas y logísticas que permitan un desempeño eficaz a la Junta Directiva del Gabinete Social.

ARTICULO 9. Esta Unidad estará formada por 1) Secretariado Técnico de la Presidencia, a través de sus dependencias: a) Oficina Nacional de Planificación (ONAPLAN), b ) Oficina Nacional de Presupuesto (ONAPRES), c) Oficina Nacional de Administración y Personal (ONAP), d) Consejos de Desarrollos Regionales, Provinciales y Municipales, e) Consejos de Desarrollo Sectoriales. 2) Secretaría de Finanzas: a) Tesorería Nacional, 3) Presidencia de la República: a) Contraloría General de la Nación.

### **ARTÍCULO 10.-** Corresponde a esta Unidad las siguientes funciones:

- Remitir los lineamientos globales y generales sectoriales correspondientes al Gabinete Social.
- 2) Recibir los lineamientos, estrategias, proyectos, programas y planes aprobados por el Gabinete Social.
- Orientar al Gabinete Social con respecto a la situación económicofinanciera del país.
- 4) Sugerir reordenamientos organizacionales y de procedimientos a las entidades que forman parte del Gabinete Social.
- 5) Incorporar, en base a los niveles de ingresos disponibles o proyectados, los planes aprobados por el Gabinete Social en el presupuesto de la Nación.
- 6) Priorizar y agilizar los desembolsos correspondientes a los proyectos sociales debidamente aprobados.
- 7) Otorgar seguimiento técnico y financiero a las acciones ejecutadas a través de los planes sociales.
- 8) Velar porque el conjunto de operaciones en que se fundamentan las medidas, proyectos, programas y planes que analiza y aprueba el Gabinete Social cumplan con las normas y reglamentaciones previstas en la Ley de Contraloría y Auditoria General de la Nación.
- 9) Los Consejos de Desarrollo Regionales, Provinciales y Municipales serán las unidades de coordinación, programación y de seguimiento de las

acciones, proyectos y planes que se diseñan y ejecutan en las diversas regiones del país.

10) La formulación y ejecución de los proyectos, programas y planes sociales deberán cumplir rigurosamente con los requisitos establecidos en el Decreto No. 410-00, para coordinar los procesos de trabajo de las instituciones del sector publico en materia de Inversión Publica.

ARTICULO 11.- El nivel operativo esta compuesto: a) por once sectores de los veintiuno Consejos de Desarrollo Sectoriales establecidos en el Decreto No. 685-00 del 1ero de septiembre del año 2000, que establece la regionalización y los Consejos de Desarrollo Regionales, Sectoriales, Provinciales y Municipales.

ARTÍCULO 12.- Los Consejos de Desarrollo Sectoriales son órganos de ordenamiento de las diversas entidades ejecutoras aglutinadas en cada sector, con la finalidad de que discutan y definan la política, programas y planes sectoriales que serán remitidos al Directorio del Gabinete Social a través de la cabeza institucional de cada sector.

**ARTICULO 13.-** Se establece el sector agua potable por la importancia de este recurso para la subsistencia de la población y el desarrollo nacional que permitirá una definición rigurosa de esta política y un mayor reordenamiento programático y operativo de las entidades que integran dicho sector.

ARTÍCULO 14.- El Directorio del Gabinete Social determinara el número de miembros de la Sociedad Civil que formaran parte del Consejo Consultivo. Y también, determinara la forma en que serán seleccionados e integrados en el Gabinete Social.

ARTÍCULO 15.- Las funciones del Consejo Consultivo a la Sociedad Civil serán coadyuvar con el Gabinete Social en la definición a la Política Social, formulación

de programas y planes, y también informar al Directorio sobre la ejecución de los mismos.

ARTICULO 16.- La Comisión de Coordinación y Seguimiento de la Política Social, creada a través del Decreto No.405-01, estará vinculada al Gabinete Social en funciones de coordinación y seguimiento al conjunto de actividades que efectué el Gabinete y rendirá periódicamente informes al presidente de la República, del cual depende, correspondientes al progreso institucional y operativo del Gabinete Social.

ARTÍCULO 17.- Las entidades públicas definirán sus políticas, proyectos y programas que someterán al sector que pertenezcan según el Decreto No. 685-00 de fecha 1ero. De septiembre del año 2000, modificadas y ratificadas por este Decreto, con la finalidad de dar coherencia a las acciones sectoriales reordenándolas para que las ejecuciones alcancen con mayor facilidad las metas programadas.

**ARTÍCULO 18.-** Los sectores sectoriales, a través de sus presidentes, remitirán sus planes y programas al Gabinete para la conformación definitiva del Plan Social.

**ARTICULO 19.-** La Oficina Nacional de Planificación (ONAPLAN) recibirá la definición de políticas y los programas que elaboren las entidades publicas, además, el Gabinete Social enviara a la ONAPLAN, el Plan Social para su estudio final e incorporación al Presupuesto Nacional y financiamiento de la Cooperación Técnico-Financiera bilateral e internacional.

**ARTÍCULO 20**.- El Centro de Información del Gobierno se encargara de diseñar y ejecutar toda la política comunicacional del Gabinete Social.

ARTÍCULO 21.- El Directorio del Gabinete Social conjuntamente con la Oficina Nacional de Planificación (ONAPLAN) están facultados para diseñar y poner en vigencia el conjunto de normas complementarias del presente Decreto, que permitan un adecuado desenvolvimiento de las estructuras del mismo.

**ARTICULO 22.**- Quedan derogados los Decretos No. 928-00 de fecha 6 de octubre del año 2000, que establece el Consejo para la Lucha Contra la Pobreza y el Decreto No. 279 de fecha 23 de febrero del año 2001, que crea el Gabinete Social, y cualquier otra disposición emanada del Poder Ejecutivo contraria al presente Decreto.

#### ■ **DECRETO** No. 45 – 02 de fecha 1de enero del 2002

**ARTICULO 1**. Se crea el Consejo Nacional de la Vivienda Económica (CNVE), como organismo dependiente de la Presidencia de la República, cuyo objetivo esencial es el de coordinar las acciones para la ejecución de un Programa de Viviendas calificadas como económicas, a ser desarrollado por el sector privado, con el apoyo y respaldo del Gobierno Central.

ARTICULO 2. El Consejo Nacional de la Vivienda Económica (CNVE), estará constituido por el Presidente Constitucional de la República, quien lo presidirá, el Secretario de Estado de Finanzas, el Secretario de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones (SEOPC), un representante de la Asociación de Bancos Comerciales de la República Dominicana, Inc, el Gerente General del Banco Nacional de la Vivienda (BNV), EL Director del Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), un representante del Fondo Nacional de la Vivienda Popular (FONDOVIP), el Consejo Nacional de Asuntos Urbanos (CONAU), un representante de la Liga de Asociaciones Dominicanas de Ahorros y Préstamos, el Presidente de la Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de la Vivienda, y el Presidente de la Cámara Dominicana de la Construcción, Inc.

**ARTICULO 3**. El CNVE queda facultado para redactar y sancionar el Reglamento Interno y/o cualquier otra normativa de su rango que resulte necesario para su óptimo funcionamiento y desarrollo.

**ARTICULO 4**. Queda bajo la responsabilidad del CNVE dar cumplimiento a todas las disposiciones legales, reglamentarias o administrativas relativas al desarrollo y el fortalecimiento del desarrollo del Programa de Viviendas Económicas.

**DECRETOS** No.452 y No.456 del 2002 estos establecen la política de vivienda gubernamental para beneficiar a las familias de los sectores más pobres. Dentro de los considerandos de estos Decretos No.452 y No.456 se establece que el Estado, a través de los distintos Gobiernos, ha facilitado el acceso a la vivienda de interés social a los sectores más desposeídos, así como distintos proyectos a sectores de clase media y media alta. También que se sustente financieramente el repago adecuado de las cuotas provenientes de los beneficiarios actuales y futuros de los proyectos de viviendas promovidos y asignados por el Estado dominicano. Otro considerando establece que dentro de los beneficiarios de las viviendas promovidas y asignadas por el Estado, una parte no ha cumplido con sus obligaciones de pago. En este sentido, el Decreto No.452 establece que todas las casas o apartamentos construidos por el Estado se consideran Bienes de Familia, y en tal sentido deben estar ocupadas por el beneficiario y su familia. Así mismo, que todas las casas o apartamentos que a la fecha estén arrendados o utilizados por otra persona que no sean sus beneficiarios, le serán asignadas a los ocupantes actuales. A los beneficiarios de viviendas, como consecuencia de desalojo, cuyo valor actual sea menor de RD\$ 500,000, le será reconocido un bono de 100,000 pesos, como compensación, también, que los beneficiarios de viviendas, cuyo valor actual sea menor de RD\$ 150 mil pesos quedan excluidos en lo adelante del pago de cuotas, atrasos y moratorias.

Los pagos provenientes de los beneficiarios de casas o apartamentos asignados por el Estado serán destinados a un fondo especializado para el financiamiento de los proyectos de mejoramiento de viviendas de interés social a cargo del INVI. El Decreto No.456 establece que para los fines de valorización actual de las casas o apartamentos se tomará en consideración el valor que conjuntamente la Dirección General de Catastro Nacional y la Administración General de Bienes Nacionales establezcan.

**DECRETOS** No.256-2002 y No. 252-2002, fueron emitidos en fecha 20 de junio del 2002. El Decreto No.256-2002 establece un Consejo Consultivo de la Administración de Bienes Nacionales para trazar políticas y coordinar acciones con otras entidades y orientar los procesos de reformas en el sector, y también establece que quienes no viven en las casas o apartamentos que les han sido asignados pueden verse en la circunstancia de que el Gobierno negocie directamente con los ocupantes actuales para traspasarles esa propiedad. El Decreto No.252-2002 limita el tiempo en el cual deben completarse los pagos de las viviendas y establece las tasas de interés aplicables a los deudores.