

## **REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO UNO**

**ACUERDO PRESIDENCIAL No. 14-D**, Aprobado el 04 de Diciembre de 1954

Publicado en La Gaceta No. 284 del 15 de Diciembre de 1954

**El Presidente de la República,**

**Por Cuanto:**

El Decreto No. 13-D del día 1º. de Diciembre de 1954, pone en vigor El Plan Regulador Coordinante del Gran Managua, elaborado por la Oficina Nacional de Urbanismo, con apoyo en las disposiciones del Artículo 2 de la Ley creadora de la misma Oficina del 25 de Noviembre de 1954.

**Por Cuanto:**

Se hace necesario un sistema de inspecciones y permisos para aquellos desarrollos urbanos físicos que tengan lugar en el área del Distrito Nacional a fin de que su ejecución se ajuste a las recomendaciones estipuladas en el referido Plan Regulador.

**Acuerda:**

**Poner en vigor el siguiente**

### **REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO NUMERO UNO**

**(Sobre Procedimientos de Permisos de Desarrollo Urbano)**

#### **Artículo 1º.- Alcance**

En la jurisdicción del Distrito Nacional ningún edificio, ni estructura podrá ser construida, reparada, extendida, remodelada, demolida o trasladada a menos que el Distrito Nacional haya otorgado, un permiso que a su vez llevará la aprobación del Ministerio de Salubridad y de la Oficina Nacional de Urbanismo. Todo desarrollo físico urbano que se emprenda en lo sucesivo está sujeto a inspección por parte de los respectivos funcionarios o empleados de los tres organismos mencionados. Dichos funcionarios o empleados tendrán derecho de entrar, en el desempeño de sus funciones, a los lugares en que tales desarrollos tengan lugar, cuando lo consideren conveniente.

#### **Artículo 2º.- Solicitud de permiso de desarrollo urbano**

La solicitud de Permiso de Desarrollo Urbano la iniciará el interesado ante la Oficina Nacional de Urbanismo en un formato que para tal efecto suministrará esta última en el que se dará toda la información que se considere necesaria. La solicitud deberá ir acompañada de dos copias de un plano en el se indique la relación del desarrollo urbano propuesto con toda la propiedad adyacente, incluyendo linderos, propietarios, edificios y otras estructuras, calles y aceras además del tipo de desarrollo urbano proyectado.

En el caso de construcciones nuevas se presentarán los documentos siguientes:

- 1.- Plano de plantas en los que se indiquen los sistemas sanitarios y eléctricos.
- 2.- Elevación de fachadas principales
- 3.- Una lista estimativa de materiales

Una copia de cada uno de estos documentos se destinará al Ministerio del Distrito Nacional, otra al Ministerio de Salubridad y otra permanecerá en el lugar de la obra.

#### **Artículo 3º.- Extensión de Permiso**

La solicitud del permiso, una vez presentada ante la Oficina Nacional de Urbanismo, pasará a los Ministerios del Distrito Nacional y de Salubridad para su revisión. En el caso de que el desarrollo urbano propuesto se ajuste en todos sus aspectos a los reglamentos respectivos los funcionarios de las Agencias del Gobierno anteriormente mencionadas darán su aprobación firmando los planos y las normas que sean necesarias.

El suministro de información errónea es suficiente motivo para denegar el permiso.

La solicitud, una vez aprobada, se convierte en un Permiso de Desarrollo Urbano y deberá ser regresada a la Oficina Nacional de Urbanismo para que ésta extienda una placa que servirá de evidencia de que existe ese permiso. Esta placa deberá estar exhibida en lugar visible durante todo el tiempo en que las operaciones físicas del desarrollo urbano estén en ejecución. También será necesario que durante las horas de trabajo se mantenga en el lugar de la obra una copia aprobada de los planos y de las normas.

Después de que el Permiso Para Desarrollo Urbano haya sido extendido, tanto los planes como las normas no podrán ser modificados a menos que esta modificación esté aprobada por el funcionario que corresponda. Si el Permiso de Desarrollo Urbano o de Certificado de Uso fueren denegados, el interesado podrá apelar ante el Tribunal de Apelaciones. El Certificado de Uso y el Tribunal de Apelaciones serán tratados más adelante en este Reglamento.

#### **Artículo 4º.- Vigencia del Permiso**

El Permiso de Desarrollo Urbano caducará a menos que las operaciones comiencen en el término de seis (6) meses a partir de la fecha de su aprobación.

#### **Artículo 5º.- Orden de suspensión de trabajos**

Los funcionarios de cualquiera de los organismos oficiales mencionados en este Reglamento pueden ordenar la suspensión de un trabajo de cualquier índole para el cual se requiera un Permiso de Desarrollo Urbano, en cualquier tiempo en que se encuentre que sus preceptos no están siendo cumplidos.

Para este fin, se colocará en el lugar de los trabajos una Orden de Suspensión de Trabajos, copia de la cual será entregada a la persona a cuyo favor se ha entendido el permiso, o a la persona que dirija o ejecute dichos trabajos, el cual deberá suspenderse inmediatamente después de recibida la orden.

En caso de desobediencia a dicha orden, el funcionario que la emitió puede requerir el apoyo inmediato de la fuerza de policía para hacerla cumplir.

#### **Artículo 6º.- Reanudación de los trabajos**

Los trabajos no podrán ser reanudados hasta que la infracción haya sido corregida, acerca de lo cual se enviará nota escrita al interesado, o hasta que recaiga sentencia ejecutoria alcanzando la suspensión, no pudiéndose autorizar, en la tramitación del asunto, la reanudación provisional del trabajo sin mediar la conformidad expresa del funcionario emisor de la orden de suspensión, la cual no es apelable.

#### **Artículo 7º.- Certificado de Uso**

Ningún desarrollo urbano podrá ponerse en uso a menos que el Distrito Nacional extienda a través de la Oficina Nacional de Urbanismo un Certificado de Uso. Se considera de hecho solicitado este Certificado de Uso con la sola presentación de la solicitud del permiso de desarrollo urbano. El Certificado de Uso será extendido después que la Oficina Nacional de Urbanismo haya hecho una inspección en la obra y esté satisfecha de que el uso propuesto de la obra esté en conformidad con este Reglamento y con otras leyes o reglamentos que están en vigor para tales operaciones.

#### **Artículo 8º.- Penas**

Toda persona, natural o jurídica, que inicie una construcción sin tener el correspondiente Permiso de Desarrollo Urbano o que ponga en uso una construcción sin tener el Certificado de Uso, incurrirá en una multa que le será impuesta por el Distrito Nacional y pagada en la Tesorería del mismo, por valor de Veinte Córdobas (C\$ 20.00) por cada día que transcurra sin haber obtenido los correspondientes permisos, a permisos, a partir de la fecha en que haya sido notificada.

#### **Artículo 9º.- Tribunal de Apelaciones**

Establécese un Tribunal de Apelaciones, el cual estará integrado por tres miembros: El Ministro de Fomento, quien actuará como Presidente del mismo y dos Arquitectos o Ingenieros Civiles, ambos en ejercicio activo de su profesión, de reconocida capacidad y honestidad y quienes serán nombrados por el Ministerio de Fomento y Obras Públicas por un período de dos (2) años, no pudiendo ser removidos de sus puestos sino por causa justificada. El Período de uno de ellos que haya de nombrarse por primera vez para integrar el Tribunal será de tres (3) años, y el período del otro de dos (2) años. En lo sucesivo los períodos para ambos serán de dos (2) años.

Se nombrarán también, según los términos antes anunciados, un suplente para cada uno de los dos miembros citados,

con el objeto de sustituir a estos en los casos de ausencia, imposibilidad o implicancia; suplentes que deben reunir las mismas condiciones de los propietarios, respectivamente. El Oficial Mayor del Ministerio de Fomento actuará como Secretario del Tribunal.

#### **Artículo 10.-** Procedimiento de Apelación

Cualquier persona que no esté conforme con alguna resolución de la Oficina Nacional de Urbanismo, podrá apelar de dicha resolución para ante el Tribunal de Apelaciones dentro de cinco (5) días de la correspondiente notificación. El Director de la Oficina admitirá el recurso y emplazará al apelante para que dentro de seis (6) días comparezca ante el Tribunal a hacer uso de sus derechos. Al mejorar el recurso, deberá también el apelante expresar los agravios que le cause la resolución apelada. Si no compareciere en el término indicado, se declarará desierto el recurso.

De la expresión de agravios se dará traslado por seis (6) días al Director, y, con la contestación de éste, se fallará el asunto dentro de quince (15) días a más tardar.

#### **Artículo 11.-** Amparo

De la sentencia del Tribunal de Apelaciones podrá ocurrirse de amparo ante la Corte Suprema de Justicia, en los casos y términos señalados en la Ley de Amparo vigente.

#### **Artículo 12.-** Sentencias

Los autos de mero trámite serán firmados por el Presidente. Las resoluciones del Tribunal se tomarán por mayoría de votos, los que se asentarán por el Secretario en el libro de votos que al efecto tendrá la Secretaría.

Las sentencias, antes de ser notificadas a las partes, deberán copiarse en un libro copiatorio de sentencias, cuyos asientos o copias serán firmados por el Tribunal y autorizados por el Secretario.

De las sentencias del Tribunal se enviarán copias al Ministerio del Distrito Nacional y a la Oficina Nacional de Urbanismo.

#### **Artículo 13.-** Autoridad del Tribunal

El Tribunal de Apelaciones se limitará a interpretar y aplicar este Reglamento lo mismo que aquellos otros reglamentos de desarrollo urbano que en el futuro se dictaren, así como las demás leyes pertinentes. Sin embargo, cuando se trate del Reglamento de Zonificación, el Tribunal podrá conceder exenciones y variantes a la aplicación de dicho reglamento, en los términos establecidos en el mismo.

#### **Artículo 14.-** Derogación de otros Reglamentos.

Este Reglamento deroga el capítulo II del Decreto No. 162, Reglamento de Ornato Público y Construcciones Urbanas de Managua, Distrito Nacional, de fecha 17 de Junio de 1944, lo mismo que cualquiera otra disposición que se le oponga.

#### **Artículo 15.-**

Este Reglamento entrará en vigor diez (10) días después de su publicación en "La Gaceta", Diario Oficial.

Comuníquese.-Casa Presidencial.-Managua, D. N., 4 de Diciembre de 1954.- **A. SOMOZA**.-Presidente de la República.- El Ministro de Estado por la Ley en el Despacho de Fomento y Obras Públicas, **Modesto Armijo M.**