



GACETA OFICIAL

DE LA REPUBLICA DE CUBA
MINISTERIO DE JUSTICIA

Información en este número

Gaceta Oficial No. 001 Extraordinaria de 24 de enero de 2006

INSTITUTO


Instituto Nacional de la Vivienda

R. No. 10/06

R. No. 11/06

R. No. 12/06

R. No. 14/06



GACETA OFICIAL

DE LA REPUBLICA DE CUBA

MINISTERIO DE JUSTICIA

EXTRAORDINARIA

LA HABANA, MARTES 24 DE ENERO DE 2006

AÑO CIV

Suscripción por Correo Elect.: suscribe@gacetaoficial.cu, Sitio Web: <http://www.gacetaoficial.cu/>

Número 1 – Distribución gratuita en soporte digital

Página 1

INSTITUTO

INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA

RESOLUCION No. 10/06

POR CUANTO: La Ley No. 65, Ley General de la Vivienda, de 23 de diciembre de 1988, dispone que el Instituto Nacional de la Vivienda es el organismo encargado de dirigir, controlar y ejecutar la política del Estado y del Gobierno en cuanto a la vivienda, y según lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto-Ley No. 147, de 21 de abril de 1994, se adscribe al Ministerio de la Construcción extinguiéndose como organismo de la Administración Central del Estado pero con idénticas funciones y, en su Disposición Final Tercera, faculta a su Presidente para dictar cuantas disposiciones y regulaciones sean necesarias a los efectos del cumplimiento de lo establecido en la citada Ley.

POR CUANTO: La Ley General de la Vivienda se fundamenta en el principio de que el Estado trabaja por lograr que no haya familia sin una vivienda decorosa y propicia a este fin la construcción, conservación y recuperación del fondo de viviendas por el Estado y el esfuerzo propio de la población.

POR CUANTO: El artículo 15, de la citada Ley No. 65, Ley General de la Vivienda, fue modificado por el Decreto-Ley No. 211, del 19 de julio del 2000, el que faculta a las direcciones municipales de la Vivienda para la expedición de licencias de construcción para la construcción por esfuerzo propio y al Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda para emitir las regulaciones necesarias para su implementación, a cuyos efectos se promulgó la Resolución No. 330, de 19 de junio del 2001, Reglamento para la Construcción y Conservación de Viviendas por Esfuerzo Propio de la Población.

POR CUANTO: En la aplicación del citado Reglamento han resultado experiencias que requieren la inclusión de otros preceptos que solucionen determinadas situaciones detectadas en la fase inicial del enfrentamiento a las irregularidades en la actividad constructiva por esfuerzo propio de la población. Asimismo resulta conveniente establecer nuevas regulaciones para las acciones constructivas por esfuerzo propio de la población, relativas al régimen jurídico, derechos y obligaciones para la ejecución de dichas acciones, así como las atribuciones y funciones de las distin-

tas entidades del sistema de la vivienda implicadas en esta actividad.

POR CUANTO: La necesidad de continuar simplificando los trámites de la población, el incremento de materiales y productos de fondos mercantiles para la venta a la población, y la realización de las acciones constructivas por esfuerzo propio de la población, aconsejan establecer un nuevo procedimiento que ordene y se ajuste a los cambios que se han producido en la referida actividad.

POR CUANTO: El que Resuelve fue designado Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda, por Resolución No. 928, de 26 de octubre del año 2001 del Ministro de la Construcción.

POR TANTO: En el ejercicio de las facultades que me han sido conferidas,

Resuelvo:

PRIMERO: Aprobar el siguiente:

REGLAMENTO PARA LA NUEVA CONSTRUCCION Y REHABILITACION DE VIVIENDAS POR ESFUERZO PROPIO DE LA POBLACION

CAPITULO I GENERALIDADES

ARTICULO 1.-Es objeto del presente Reglamento:

- fijar los principios para la construcción de obras nuevas, rehabilitación, remodelación, ampliación, división y unificación de viviendas por esfuerzo propio de la población;
- regular la asignación de solares yermos estatales y demás facilidades técnico-constructivas que disponga el Estado para estos fines;
- determinar el régimen jurídico de la actividad constructiva por esfuerzo propio; y
- regular las atribuciones y funciones de las Entidades relacionadas con la actividad constructiva.

ARTICULO 2.-A los efectos del presente Reglamento se entiende por:

- Esfuerzo propio:** La actividad constructiva de una o varias personas naturales para la construcción de obras nuevas, conservación, rehabilitación, remodelación, ampliación, división y unificación de viviendas con el fin expreso de habitarlas.

- b) **Solar yermo:** Toda porción de terreno donde no exista edificación, o que existiendo sea de poca significación, trazada como tal en un asentamiento poblacional. No se considera solar yermo el terreno anexo a otro edificado que integra una unidad física inmobiliaria y como tal se encuentre inscripto en el Registro de la Propiedad.
- c) **Intervención a escala urbana:** Son aquellas acciones constructivas de conservación, rehabilitación o reanimación urbanística, que se realizan en vías principales o zonas de interés urbano.

CAPITULO II

PRINCIPIOS PARA LA EJECUCION DE ACCIONES CONSTRUCTIVAS EN VIVIENDAS POR ESFUERZO PROPIO

ARTICULO 3.-La construcción de nuevas viviendas por esfuerzo propio puede realizarse por las personas que se seleccionen:

- de forma individual para construir una vivienda unifamiliar; y
- mediante la agrupación de varias personas seleccionadas para construir sus viviendas en una misma edificación con el objetivo de lograr un mayor aprovechamiento del terreno, el empleo más racional de los recursos materiales y equipos disponibles.

ARTICULO 4.-Las direcciones municipales de la Vivienda están facultadas para la entrega de solares yermos de propiedad estatal a las personas que resulten seleccionadas para construir su vivienda por esfuerzo propio, con Derecho Perpetuo de Superficie, mediante el pago de una suma alzada en concepto de precio. Este pago puede realizarse en efectivo o mediante crédito bancario.

Cuando la entrega del solar yermo se realice a varias personas que se agrupen para construir nuevas viviendas en una misma edificación, la obligación de pago del Derecho Perpetuo de Superficie se hace a partes iguales por todos los integrantes del colectivo.

ARTICULO 5.-La Dirección Municipal de la Vivienda asigna los solares yermos para la construcción por esfuerzo propio a las personas seleccionadas, aunque éstas no residan en el propio municipio.

ARTICULO 6.-La Dirección Provincial de la Vivienda, puede proponer para su aprobación a los Consejos de la Administración Provinciales del Poder Popular, la distribución de una cantidad de terrenos de propiedad estatal disponibles en otros municipios para ser asignados a aquellos municipios en que por restricciones urbanísticas u otras causas no dispongan de terrenos para la construcción por esfuerzo propio.

ARTICULO 7.-La Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda, mediante la certificación correspondiente comunica oficialmente a la Sucursal Bancaria, las personas que han sido seleccionadas para realizar acciones constructivas por esfuerzo propio.

ARTICULO 8.-Las direcciones municipales de la Vivienda, cuando se asignen solares para la construcción por esfuerzo propio, emite certificación a favor de la persona,

donde conste esta decisión y el precio del mismo a los efectos de efectuar el pago.

Cuando se asignen materiales y productos para la realización de acciones constructivas en viviendas por esfuerzo propio, también se emite certificación donde conste el valor total de los recursos.

ARTICULO 9.-Las intervenciones a escala urbana se realizan en las vías principales y zonas de interés urbano aprobadas por las Asambleas Municipales del Poder Popular, a propuesta de su Consejo de la Administración y corresponde a la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda preparar la documentación técnica requerida para cada inmueble y tramitar la Licencia de Construcción en los casos que corresponda.

ARTICULO 10.-La Unidad Provincial Inversionista de la Vivienda, a partir de los Planes Parciales Urbanísticos elaborados por las direcciones provinciales o municipales de Planificación Física, para las zonas de construcción de viviendas:

- contrata la elaboración de los proyectos de urbanización; y
- incluye estas obras, para su ejecución, en los planes anuales de inversiones.

CAPITULO III

REGIMEN JURIDICO, DERECHOS Y OBLIGACIONES PARA LA EJECUCION DE ACCIONES CONSTRUCTIVAS EN VIVIENDAS POR ESFUERZO PROPIO

ARTICULO 11.-La vivienda que se edifique por esfuerzo propio es propiedad personal del que la construya.

ARTICULO 12.-Las personas que, de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento realicen acciones constructivas por esfuerzo propio, una vez finalizada la construcción y obtenido el Certificado de Habitable, deben seguir los trámites establecidos para la obtención de la escritura pública que corresponda según lo dispuesto en la legislación vigente.

ARTICULO 13.-El propietario de una vivienda que sea aprobado para construir otra por esfuerzo propio, al concluir la está obligado a:

- vender al Estado la vivienda de que es titular; o
- cederla a otra persona de acuerdo con las reglas y procedimientos establecidos.

El cumplimiento de lo anterior es necesario para obtener el título de propiedad de la nueva vivienda.

ARTICULO 14.-El que reciba un solar yermo estatal en concepto de Derecho Perpetuo de Superficie, está obligado a comenzar la ejecución de la obra dentro del término de un año a partir de su asignación. Si la fabricación no comienza dentro de ese término, y no hay circunstancias que lo justifiquen, la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda correspondiente promueve ante la Dirección Municipal de la Vivienda la cancelación del Derecho Perpetuo de Superficie concedido.

Igualmente, la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda solicita la cancelación del Derecho Perpetuo de Superficie si detecta que una vez comenzada la construcción, ésta se ha paralizado más de un año.

ARTICULO 15.-A los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, se consideran:

- a) circunstancias justificativas los casos de: movilizaciones militares, misiones internacionalistas, traslados temporales por requerimientos del centro de trabajo, enfermedades prolongadas y otras causas que a juicio de la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda justifiquen el no inicio o paralización de las obras; y
- b) que la construcción de la vivienda se ha iniciado cuando se realiza el replanteo de la obra y la terminación de las excavaciones para los cimientos.

ARTICULO 16.-La Dirección Municipal de la Vivienda puede disponer la cancelación del Derecho Perpetuo de Superficie, además:

- a) si existe cesión indebida del terreno y de lo edificado;
- b) si una vez comenzada la fabricación, ésta se paraliza por un término mayor de un año sin que concurren circunstancias que lo justifiquen;
- c) cuando se haya dispuesto la pérdida de lo construido;
- d) se detecte que el Derecho Perpetuo de Superficie fue adquirido por trámites fraudulentos; y
- e) si voluntariamente el superficiario renuncia al derecho de superficie otorgado.

ARTICULO 17.-La cancelación del Derecho Perpetuo de Superficie se dispone por Resolución del Director Municipal de la Vivienda en la que además:

- a) se transfiere al Estado lo edificado;
- b) se reconoce el derecho a la devolución del importe abonado por el superficiario en virtud de este concepto, si procede; y
- c) se dispone la devolución al Banco, como y cuando proceda, de lo abonado por concepto de Derecho Perpetuo de Superficie.

ARTICULO 18.-Cuando la Dirección Municipal de la Vivienda disponga la cancelación del Derecho Perpetuo de Superficie por no haberse iniciado la obra en el plazo establecido sin causa justificada, procede la devolución del precio abonado, con un descuento de un 15% por concepto de gastos de operaciones.

ARTICULO 19.-Cuando el titular del Derecho Perpetuo de Superficie tiene adeudos con el Banco por este concepto, la devolución se dispone a favor de ambos. En los casos previstos en los incisos a), c) y d) del artículo 16 del presente Reglamento, no se reconoce reintegro al titular, sólo se dispone la devolución a favor del Banco de la diferencia entre lo ingresado al presupuesto y lo amortizado.

ARTICULO 20.-Cuando la Dirección Municipal de la Vivienda disponga la cancelación del Derecho Perpetuo de Superficie concedido, debido a la paralización de la obra por un término mayor al establecido, sin causa justificada o por renuncia voluntaria del superficiario, se procede a la devolución del valor abonado por el Derecho Perpetuo de Superficie, descontándose un 10% por concepto de gastos de operaciones.

El valor de lo edificado se devuelve, mediante Resolución de la Dirección Municipal de la Vivienda, por el procedimiento establecido para la compraventa de viviendas a

favor del Estado. El cálculo del citado valor lo realiza la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda, por el procedimiento establecido para ello.

ARTICULO 21.-Las personas seleccionadas para realizar acciones constructivas por esfuerzo propio tienen los derechos siguientes:

- a) solicitar la asignación de un terreno estatal o adquirir un solar yermo directamente de su propietario o la cesión de uso de una azotea, siempre que no existan restricciones urbanísticas, técnicas o legales que lo impidan;
- b) contratar un proyecto para la construcción de la vivienda a las entidades autorizadas u obtenerlo gratuitamente de un profesional competente que sea familiar del titular;
- c) contratar asistencia técnica a las entidades autorizadas u obtenerla gratuitamente de un profesional competente que sea familiar del titular;
- d) solicitar de acuerdo con las normas establecidas la correspondiente Licencia de Construcción, así como el Certificado de Habitable ante las unidades municipales inversionistas de la Vivienda;
- e) recibir respuesta de los trámites solicitados en los términos establecidos; y
- f) adquirir los materiales y productos de construcción en las entidades autorizadas.

ARTICULO 22.-Las personas seleccionadas para realizar acciones constructivas por esfuerzo propio están obligadas a:

- a) presentar el proyecto establecido dentro del término de sesenta días hábiles posteriores a la fecha en que fue informado de ello;
- b) ejecutar la obra ajustándose estrictamente al proyecto aprobado mediante la Licencia de Construcción;
- c) garantizar la calidad establecida por las normas y regulaciones estatales vigentes para la ejecución de obras; incluido el control de autor en el caso que el proyectista sea un familiar del titular;
- d) emplear los materiales y productos asignados por el Estado mediante los fondos mercantiles, para el destino aprobado;
- e) mostrar a las autoridades y funcionarios competentes cualesquiera de los documentos relacionados con la construcción;
- f) cumplir las disposiciones que sobre la construcción por esfuerzo propio disponga el Instituto Nacional de la Vivienda;
- g) vender al Estado lo construido si renuncia a la construcción o no le fuera posible continuarla;
- h) identificar la obra durante su ejecución, según lo establecido; e
- i) acreditar la licitud de los materiales, en su caso.

ARTICULO 23.-En caso de fallecimiento de la persona seleccionada para construir su vivienda por esfuerzo propio, la Dirección Municipal de la Vivienda puede transferir la autorización concedida al causante, según las reglas siguientes:

- a) a aquél o aquéllos de los herederos que éstos hubieran acordado entre sí, siempre que cumplan los requisitos establecidos en este Reglamento;

- b) a aquél que tenga más necesidad habitacional y reúna los requisitos establecidos en este Reglamento, si no existiera acuerdo entre los herederos; o
- c) al heredero único si reúne los requisitos establecidos en el presente Reglamento.

Si de los herederos ninguno acepta iniciar o continuar la construcción de la vivienda, se cancela la Licencia de Construcción concedida y lo construido se adjudica a favor del Estado, disponiéndose el pago del valor de lo construido a los herederos.

Si no existen herederos, o existiendo, ninguno cumple los requisitos establecidos en el presente Reglamento se cancela también la Licencia de Construcción y lo construido se adjudica a favor del Estado, disponiendo, en su caso, el pago del valor de lo edificado a los herederos.

ARTICULO 24.- En el caso del artículo anterior, se cancela además el Derecho Perpetuo de Superficie, devolviendo el importe abonado a los herederos y descontándose el 10% del total si ya se ha comenzado la construcción o el 15% del total si no se ha iniciado. Si el causante tiene adeudos con el Banco se procede, para con los herederos, según lo dispuesto en el presente Reglamento para estos casos.

En los casos previstos en los incisos a), c) y d) del artículo 16 del presente Reglamento, no se reconoce reintegro a dichos herederos, sólo se dispone la devolución a favor del Banco de la diferencia entre lo ingresado al presupuesto y lo amortizado.

CAPITULO IV ATRIBUCIONES Y FUNCIONES

ARTICULO 25.- Las unidades municipales inversionistas de la Vivienda, en cuanto a la actividad constructiva por esfuerzo propio de la población, tienen las funciones y atribuciones siguientes:

- a) informar a las Comisiones de Circunscripción la cantidad de acciones constructivas que les correspondan;
- b) recibir a las personas seleccionadas para realizar acciones constructivas y abrir el Expediente correspondiente;
- c) aportar las regulaciones urbanas, y las certificaciones de numeración;
- d) verificar si el proyecto y demás documentos que forman parte del Expediente, cumplen con las regulaciones urbanísticas y condicionantes establecidas;
- e) otorgar la Licencia de Construcción en los casos que correspondan;
- f) abrir el expediente de control de obra correspondiente a la Licencia de Construcción entregada;
- g) asignar y controlar el uso y destino de los materiales y productos de fondos mercantiles para respaldar el programa estatal de construcción por esfuerzo propio;
- h) controlar mediante visitas, el cumplimiento de los términos autorizados por la Licencia de Construcción, la procedencia lícita de los materiales empleados y el cumplimiento de las regulaciones técnicas;
- i) emitir el Certificado de Habitable si al concluir la obra, ésta cumple los términos y requisitos de la Licencia de Construcción;

- j) conciliar periódicamente con los establecimientos de venta los materiales entregados y su destino; y
- k) rendir cuenta mensualmente a la Dirección Municipal de la Vivienda, de la gestión realizada en cuanto al otorgamiento de las Licencias de construcción, así como de los Certificados de Habitable.

ARTICULO 26.- Las entidades productivas del Sistema de la Vivienda y sus agrupaciones, en cuanto a la actividad constructiva por esfuerzo propio de la población, tienen las atribuciones y funciones siguientes:

- a) otorgar la Autorización de Construcción en los casos que correspondan;
- b) ejecutar la documentación técnica para construcción por esfuerzo propio con las mismas funciones y atribuciones dadas al Programa del Arquitecto de la Comunidad;
- c) ejercer el control de autor y la dirección facultativa del proyecto una vez otorgada la Licencia de Construcción;
- d) vender los materiales y productos de fondos mercantiles a las personas aprobadas, en las cantidades y surtidos especificados por las Unidades Municipales Inversionistas;
- e) rendir cuenta mensualmente a la Dirección Municipal de la Vivienda, de la gestión realizada en cuanto al otorgamiento de las Autorizaciones de Construcción; y
- f) otras que les asignen las direcciones provinciales de la Vivienda.

ARTICULO 27.- Las oficinas del Programa del Arquitecto de la Comunidad, en cuanto a la actividad constructiva por esfuerzo propio de la población, tienen las atribuciones y funciones siguientes:

- a) otorgar la Autorización de Construcción en los casos que correspondan;
- b) prestar el servicio técnico solicitado por la población en cuanto a la elaboración de los proyectos;
- c) ejercer el control de autor y la dirección facultativa del proyecto una vez otorgada la Licencia de Construcción;
- d) dictaminar técnicamente sobre división, unificación y el estado técnico de la vivienda; y
- e) rendir cuenta mensualmente a la Dirección Municipal de la Vivienda, de la gestión realizada en cuanto al otorgamiento de las Autorizaciones de Construcción.

ARTICULO 28.- Cuando el Derecho Perpetuo de Superficie sobre un solar yermo, sea entregado para la construcción de más de una vivienda, la Dirección Municipal de la Vivienda levanta acta expresando que las personas a las cuales les fue concedido tal derecho acuerdan lo siguiente:

- a) quién o quiénes se obligan al pago del Derecho Perpetuo de Superficie;
- b) quién ocupa las plantas bajas y quiénes las plantas restantes;
- c) quién o quiénes ostentan la condición de superficiarios del terreno y de la servidumbre de paso a través de jardines, pasillos y portales; y
- d) cualquier otra circunstancia que contribuya a facilitar las reclamaciones entre los futuros propietarios o relacionados con el uso común del terreno.

ARTICULO 29.- Se consideran de propiedad personal las viviendas terminadas cumpliendo las formalidades

legales, a partir del primero de enero de 1985, mediante acciones constructivas a cargo de sus ocupantes en los casos siguientes:

- a) las asignadas como inhabitables que se reconstruyan totalmente;
- b) los cuartos o habitaciones que mediante obras de ampliación o remodelación se hayan transformado en viviendas adecuadas; y
- c) los locales cuyo cambio de uso sea para adaptarlo como viviendas por esfuerzo propio de la población.

En estos casos la Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente, una vez terminadas las obras, procede a emitir la Resolución la que se considera a todos los efectos legales Título de Propiedad, aplicando para su tramitación, en lo procedente, lo dispuesto en la legislación para la transferencia de la propiedad y conteniendo todos los elementos necesarios para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

ARTICULO 30.- Cuando en virtud de decisiones administrativas o judiciales las personas tengan la obligación o el derecho de realizar una acción constructiva, no es necesario someterlas al procedimiento de selección en las comisiones.

SEGUNDO: Las direcciones provinciales y municipales de la Vivienda de los órganos locales del Poder Popular quedan responsabilizadas con la aplicación de lo dispuesto en el presente Reglamento en sus respectivos territorios.

TERCERO: Las direcciones de Conservación, de Inversiones y de Economía del Instituto Nacional de la Vivienda, quedan responsabilizadas del control del cumplimiento de lo que por la presente se dispone y facultadas para dictar las indicaciones que resulten necesarias para su aplicación.

CUARTO: Derogar la Resolución No. 330, de 19 de junio del 2001 y la No. 318, de 17 de octubre del 2005.

QUINTO: La presente Resolución entra en vigor el 1ro. de febrero del año 2006.

COMUNIQUESE al Instituto de Planificación Física, al Banco Central de Cuba, a la Central de Trabajadores de Cuba, a la Asociación Nacional de Agricultores Pequeños, al Ministerio del Interior, al Ministerio de las Fuerzas Armadas Revolucionarias, a los Consejos de la Administración Provinciales y Municipales de los órganos locales del Poder Popular y a las direcciones municipales y provinciales de la Vivienda.

PUBLIQUESE en la Gaceta Oficial de la República.

DADA en la ciudad de La Habana, a los 6 días del mes de enero del año 2006.

Víctor Ramírez Ruiz
Presidente del Instituto Nacional
de la Vivienda

RESOLUCION No. 11/06

POR CUANTO: La Ley No. 65, Ley General de la Vivienda, de 23 de diciembre de 1988, dispone que el Instituto Nacional de la Vivienda es el organismo encargado de dirigir, controlar y ejecutar la política del Estado y del Gobierno en cuanto a la vivienda, y según lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto-Ley No. 147, de 21 de abril de 1994, se

adscribe al Ministerio de la Construcción extinguiéndose como organismo de la Administración Central del Estado pero con idénticas funciones y, en su Disposición Final Tercera, faculta a su Presidente para dictar cuantas disposiciones y regulaciones sean necesarias a los efectos del cumplimiento de lo establecido en la citada Ley.

POR CUANTO: La Ley No. 65, de 23 de diciembre de 1988, en su artículo 15, tal como quedó modificado por el Decreto-Ley No. 211, del 19 de julio del 2000, faculta a las direcciones municipales de la Vivienda para la expedición de licencias de construcción para la población, y al Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda para emitir las regulaciones necesarias para su implementación.

POR CUANTO: La Resolución No. 330, de 19 de junio del 2001, "Reglamento para la Construcción y Conservación de Viviendas por Esfuerzo Propio de la Población" del Instituto Nacional de la Vivienda, establece, entre otros aspectos, la concesión de la Licencia o Autorización de Construcción y el Certificado de Habitable para las personas naturales.

POR CUANTO: La Resolución Conjunta No. 1, de 27 de mayo de 2004, del Instituto de Planificación Física y del Instituto Nacional de la Vivienda, faculta a las direcciones municipales de la Vivienda para emitir las licencias de obra para la construcción y rehabilitación de viviendas del sector estatal; asimismo, la Resolución No. 10, de fecha 6 de enero de 2006, dispone los principios, reglas, y demás aspectos para la realización de acciones constructivas por esfuerzo propio.

POR CUANTO: La necesidad de simplificar los trámites de la población en cuanto a la obtención del permiso para la realización de las acciones constructivas por esfuerzo propio de la población y perfeccionarlos en aquellas que intervienen las personas jurídicas, aconsejan establecer un nuevo procedimiento que ordene y se ajuste a los cambios que se han producido en relación con los referidos trámites.

POR CUANTO: El que resuelve fue designado Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda, por Resolución No. 928, de 26 de octubre del año 2001 del Ministro de la Construcción.

POR TANTO: En el ejercicio de las facultades que me han sido conferidas, dicto el siguiente:

PROCEDIMIENTO PARA OTORGAR LICENCIAS O AUTORIZACIONES DE CONSTRUCCION Y CERTIFICADOS DE HABITABLE

CAPITULO I GENERALIDADES

PRIMERO: A los efectos de la presente Resolución se entiende por:

- a) **Licencia de Construcción:** Documento técnico-administrativo obligatorio y previo a cualquier actuación urbanística o arquitectónica, para la construcción de nuevas viviendas, ampliaciones y para la realización de acciones constructivas de remodelación, rehabilitación, división, unificación y acciones emergentes, siempre que impliquen cambios de carácter estructural o incrementen

cargas a los elementos estructurales, así como los garajes cuya construcción sea sólida.

- b) **Autorización de Construcción:** Documento emitido por un especialista con el visto bueno del jefe inmediato, pertenecientes a las entidades facultadas para ello, que se otorga a los trabajos de: instalación de tanques en azoteas, carpocho, cisternas, fosas, cercas, rehabilitación de fachadas, reparación de cubiertas ligeras, así como pintura exterior, siempre que estén en zonas de interés determinadas por el Plan de Ordenamiento Territorial y Urbano y sus regulaciones, y en todos los casos cuando se trate de edificios multifamiliares.
- c) **Certificado de Habitable:** Es el documento técnico-administrativo que certifica que la obra amparada por una Licencia de Construcción ha sido terminada y cuenta con los servicios técnicos que garantizan la habitabilidad de las viviendas, tales como electricidad, suministro de agua, alcantarillado o disposición final de residuales.
- d) **Obra Nueva:** Construcción que se inicia nueva desde los cimientos y su emplazamiento puede ser en un solar yermo o en una azotea.
- e) **Reposición:** Es una obra nueva en su totalidad que tiene la peculiaridad de ejecutarse en sustitución de una existente.
- f) **Ampliación:** Toda nueva construcción anexa a la vivienda original que forme parte integrante de ella y se encuentre unida a ésta por una puerta, pasillo, escalera o cualquier otra solución constructiva.
- g) **Conservación:** Es el conjunto de trabajos de mantenimiento o reparación que se realiza a una vivienda o edificio multifamiliar para protegerlos del desgaste y prolongar su vida útil.
- h) **Remodelación:** Todos los trabajos constructivos que se realizan en el interior o exterior de una vivienda independiente o en un edificio multifamiliar, que alteren su trazado, aspecto original o le introduzcan cambios estructurales.
- i) **Rehabilitación:** Acción constructiva que se ejerce a una vivienda o edificio multifamiliar con alto grado de deterioro o inhabitable para sustituir o construir de nuevo algunos de sus elementos componentes, total o parcialmente, con el fin de recuperar su valor de uso y reincorporarlo al fondo útil de viviendas.
- j) **Superficie útil:** Es la superficie libre interior de toda la vivienda. Su valor equivale a la suma de la superficie habitable más la superficie auxiliar.
- k) **Superficie habitable:** Es la superficie libre interior de los dormitorios, sala de estar, comedor y la superficie de los closet que sirven a los dormitorios. Cuando la cocina está integrada a espacios habitables se considera como habitable. La superficie habitable en la vivienda es la suma de las superficies de cada uno de sus locales habitables.
- l) **Superficie auxiliar:** Es la superficie libre interior del baño, pasillos interiores de circulación, cocina, balcones, portales, terrazas, patio de servicio y la superficie de los closet destinados al almacenamiento general de la vi-

vienda, incluyendo los patios interiores pequeños, patinejos y conductos de ventilación cerrados por edificación en sus cuatro costados e iguales o menores de 5 m².

CAPITULO II SOLICITUD DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION

SEGUNDO: Las personas jurídicas, y las naturales que hayan sido seleccionadas según el procedimiento establecido, solicitan la Licencia de Construcción, cuya proforma se adjunta como Anexo No. 1, formando parte de la presente, a la Unidad Inversionista de la Vivienda del municipio donde se lleva a cabo la acción constructiva o de modificación del uso del suelo o edificación, considerándose oficialmente recibida la solicitud a partir de la entrega completa de la documentación prevista en el presente procedimiento.

En el caso de las personas naturales, para dicha solicitud, disponen de un término de veinte días, a partir de que recibían el documento acreditativo de dicha selección. De no presentarse en el citado término por causas injustificadas, se informa a la autoridad que las seleccionó.

TERCERO: A la solicitud de la Licencia de Construcción por las personas naturales se acompaña:

- a) Certificación, que acredite haber sido seleccionado para realizar la acción constructiva que corresponda, cuya proforma se adjunta como Anexo No. 2, formando parte de la presente,
- b) documento que acredite la propiedad del solar yermo o el derecho de uso de una azotea en el caso de nuevas construcciones y de lo contrario, de oficio se le tramita la asignación de un solar yermo estatal; igualmente puede informar en este acto, su intención de iniciar los trámites para el traspaso a su nombre de un solar yermo de propiedad personal o la cesión de uso de una azotea, en su caso; y
- c) documento que acredite la titularidad de la vivienda, en su caso.

En este acto el funcionario actuante de la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda, asienta en el registro habilitado, el documento a que se refiere el inciso a). Asimismo, en caso que proceda, le informa al solicitante, la ubicación geográfica del solar yermo estatal designado; y además, le da a conocer sus derechos y obligaciones en cuanto a la construcción por esfuerzo propio.

CUARTO: Las unidades municipales o provinciales inversionistas de la Vivienda, según sea el caso, en el acto de recepción de la solicitud, realizan una revisión que garantice que los documentos presentados con el fin de obtener la Licencia de Construcción, cumplen con todas las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial y Urbano o, en su defecto, con las regulaciones urbanas existentes y las ordenanzas de construcción vigentes, así como cualquier disposición particular para su ubicación específica.

Las unidades inversionistas de la Vivienda no admiten la referida solicitud si falta alguno de los documentos exigidos, devolviendo la misma con los señalamientos necesarios.

QUINTO: Una vez recibido todos los documentos necesarios, incluido el proyecto establecido, la Unidad Muni-

cial Inversionista de la Vivienda, radica de inmediato un expediente y lo resuelve en un plazo no mayor de treinta días hábiles. De otorgar la correspondiente Licencia de Construcción, la notifica al interesado en un término no mayor de cinco días hábiles.

En el caso de las personas naturales, los proyectistas autorizados elaboran el proyecto correspondiente dentro del término de sesenta días hábiles, posteriores a la fecha de su solicitud.

SEXTO: A la solicitud de la Licencia de Construcción de las personas jurídicas, se acompañan, según el tipo y características de la inversión, los documentos siguientes:

- a) microlocalización de la obra emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física;
- b) certificación de la aceptación del proyecto por la Dirección de Prevención y Extinción de Incendios del Ministerio del Interior, si corresponde;
- c) certificación de la aceptación del proyecto por la Unidad Provincial de Tránsito del Ministerio del Interior, cuando la obra implique afectaciones a la vía pública;
- d) dos copias del proyecto ejecutivo, las memorias descriptivas y los listados de materiales correspondientes;
- e) certificación de la aceptación del proyecto por el centro o Unidad Municipal de Higiene y Epidemiología del Ministerio de Salud Pública, si corresponde; y
- f) licencia ambiental, en los casos que corresponda.

SÉPTIMO: En las inversiones de mayor complejidad o que su emplazamiento rebasa los límites del municipio la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda eleva los documentos recopilados hasta el momento a la Unidad Provincial Inversionista de la Vivienda; con el objeto de consultar su aprobación y evaluar las recomendaciones que de dicha consulta pudieran surgir.

CAPITULO III CONTENIDO DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION

OCTAVO: La Licencia de Construcción, según el tipo y características de la inversión consta, entre otros aspectos, de:

- a) cumplimiento en el proyecto de la obra y su ejecución, de las regulaciones y condicionales urbanísticas, arquitectónicas o de ordenamiento territorial, establecidas en la microlocalización;
- b) cumplimiento de las medidas preventivas de protección y conservación de los recursos naturales y del medio ambiente; para zonas de desarrollo, edificios multifamiliares y conjuntos habitacionales;
- c) cumplimiento de las regulaciones y condicionales que garanticen los servicios de agua, electricidad, comunicaciones, disposición y evacuación de residuales, protección contra incendios en los casos que se especifiquen;
- d) cumplimiento del proyecto con la vinculación de la inversión y la infraestructura técnica y social de otros centros existentes o proyectados;
- e) que el proyecto contenga las regulaciones y condicionales dispuestas por órganos de la defensa; y

f) certificaciones que por las características de su ubicación se consideren, en especial de la Comisión de Patrimonio u otras.

NOVENO: Cualquier modificación del proyecto ejecutivo considerada en la Licencia de Construcción que se produzca antes o durante la ejecución de la obra, debe ser consultada y aprobada por las unidades municipales o provinciales inversionistas de la Vivienda. En caso de ser aprobada de forma excepcional, ésta puede introducirse en la propia Licencia aprobada o emitirse una nueva.

CAPITULO IV OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCION A LAS PERSONAS NATURALES Y JURIDICAS

SECCION I

Generalidades sobre el otorgamiento de las Licencias de Construcción

DÉCIMO: Las direcciones municipales de la Vivienda, mediante las unidades municipales inversionistas, otorgan las Licencias de Construcción a las personas jurídicas y naturales correspondientes.

UNDÉCIMO: Las unidades municipales inversionistas de la Vivienda quedan facultadas para aprobar, sin previa selección, las solicitudes de Licencias de Construcción en las acciones constructivas de remodelación, división o unificación de viviendas, siempre que impliquen cambios de carácter estructural.

DUODÉCIMO: En caso de que se produzca un dictamen desfavorable respecto al proyecto presentado, motivado por causas subsanables, el solicitante puede hacer los ajustes y modificaciones pertinentes con el fin de obtener la Licencia de Construcción de acuerdo con lo recomendado por la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda.

DECIMOTERCERO: Un ejemplar del proyecto ejecutivo presentado para la obtención de la Licencia de Construcción debe ser debidamente acuñado y firmado, y entregado a la persona jurídica o natural como garantía de ser éste y no otro el que se autoriza a ejecutar.

SECCION II

Otorgamiento de las Licencias de Construcción a las Personas Naturales

DECIMOCUARTO: La Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda para el otorgamiento de las Licencias de Construcción a las personas naturales, realiza de oficio las gestiones siguientes:

- a) solicita la aprobación de la Dirección Municipal de Higiene y Epidemiología;
- b) solicita en los casos que proceda, el Certificado del Cumplimiento de las Regulaciones para las Zonas Protegidas emitido por las Oficinas de Patrimonio;
- c) emite, facilita y envía las regulaciones urbanas al Arquitecto de la Comunidad o a las entidades proyectistas autorizadas;
- d) gestiona con la Dirección Municipal de la Vivienda, la concesión del Derecho Perpetuo de Superficie, en caso que proceda;

e) en el caso de ampliaciones, comprueba la superficie útil de la vivienda existente y el cumplimiento de las regulaciones en cuanto a las superficies máximas permisibles.

La Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda, una vez recibida la solicitud de la Licencia de Construcción, comienza a realizar las diligencias anteriormente relacionadas.

DECIMOQUINTO: Las superficies máximas que autorizan las unidades municipales inversionistas de la Vivienda para el otorgamiento de la Licencia de Construcción de obras nuevas o ampliaciones, se ajustan a los valores siguientes:

Cantidad de personas	Cantidad dormitorios	Superficie útil (m ²)	m ² / Persona
1	1	40	-
2	1	40	20
	2	48	24
3	2	55	18
	3	65	21
4	2	60	15
	3	78	19
5	3	80	16
	4	90	18
6	3	80	13
	4	90	15

A los valores anteriores se adicionan:

- escalera interior (en casos de viviendas duplex): Área máxima de 6.00m²;
- garaje que forme parte de la vivienda o esté comprendido en los objetos de obra aprobados por la Licencia, en caso que lo requiera y como ampliación si tiene necesidad de ello: Área máxima de 15 m²; y
- portales: Área máxima equivalente al 20 % de la superficie útil total de la vivienda.

En el caso de las ampliaciones, se toma en consideración el área construida más la solicitud de ampliación y la superficie total resultante se ajusta a lo establecido en la tabla anterior.

DECIMOSEXTO: No se otorgan Licencias de Construcción para:

- realizar ampliaciones o cualquier acción constructiva que implique un incremento de la capacidad habitacional de su vivienda a personas que tengan toda o parte de su vivienda arrendada;
- los que empleen la vivienda en actividades comerciales;
- construcciones por esfuerzo propio en azoteas de locales estatales; y
- la construcción de piscinas.

Las unidades municipales inversionistas de la Vivienda, realizan las investigaciones correspondientes para determinar si los promoventes no están contemplados en los supuestos a que se refieren los incisos a) y b).

CAPITULO V

CERTIFICADO DE HABITABLE

DECIMOSEPTIMO: Cuando quede concluida la obra, la persona jurídica solicita a la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda, el Certificado de Habitable, cuya pro-

forma se adjunta como Anexo No. 3, formando parte de la presente, que es resuelto en un plazo de treinta días a partir de la fecha en que se presente la solicitud, previa comprobación de que ésta se ha realizado de acuerdo con los aspectos del proyecto ejecutivo analizados y las condiciones generales y particulares expresamente señaladas en la Licencia de Construcción otorgada.

En los casos de personas naturales, las unidades municipales inversionistas de la Vivienda lo emite de oficio, en el mismo término antes mencionado, previa información de dichas personas sobre la conclusión de la obra.

DECIMOCTAVO: Para tramitar y otorgar el Certificado de Habitable, las personas jurídicas presentan:

- certificación expedida por el nivel correspondiente de la Dirección de Salud Pública;
- aval del inspector técnico o copia del documento de entrega de la obra al inversionista, acreditando la terminación de la construcción y montaje de la misma;
- certificado de numeración de la vivienda;
- certificado de los órganos de la defensa; y
- cualquier otra certificación que sea necesaria como resultado de la actividad de control que deben ejercer otros organismos especializados.

En el caso de la población, las unidades municipales inversionistas de la Vivienda los tramitan de oficio.

DECIMONOVENO: La Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda, en caso de la construcción de nuevas viviendas, refleja en el Certificado de Habitable, de forma explícita y detallada, la descripción de la vivienda, incluyendo las medidas y linderos.

VIGÉSIMO: Las unidades municipales inversionistas de la Vivienda, para certificar la terminación de la construcción, deben garantizar que:

- se han realizado satisfactoriamente las pruebas a las redes hidrosanitarias, cisternas, tanques, y aparatos sanitarios y la certificación de que no existen salideros u otras deficiencias que puedan generar problemas sanitarios posteriores;
- el sistema de tratamiento a tanques sépticos, fosas mauras, filtros y otras construcciones similares se ejecute acorde a las exigencias del proyecto con la calidad requerida; y
- el drenaje pluvial se ejecutó adecuadamente y según el proyecto, si existe, mediante inspección a conexiones, pendientes y registros.

VIGÉSIMO PRIMERO: En caso de personas naturales que por causas justificadas soliciten el Certificado de Habitable sin concluir los términos de la Licencia, es requisito indispensable para su otorgamiento, que lo construido cumpla con lo establecido para ser considerada como una vivienda mínima adecuada, por lo que debe tener:

- acceso independiente;
- al menos tres locales: habitación, baño y cocina;
- superficie útil mínima de 25 metros cuadrados; y
- demás requisitos de habitabilidad que están establecidos.

En estos casos, se da por terminada la vivienda y queda vigente la Licencia. En la misma se plasma la fecha de entrega del Certificado de Habitable y que la obra continúa

como una ampliación de lo considerado en el Habitable otorgado. A los efectos de los trámites de legalización se emite una copia para el titular de la Licencia con estos términos. Cuando concluya totalmente la obra el Certificado de Habitable acredita la terminación de dicha ampliación.

CAPITULO VI

MODIFICACION O CANCELACION DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION Y EL CERTIFICADO DE HABITABLE

VIGÉSIMO SEGUNDO: Las unidades municipales y provinciales inversionistas de la Vivienda, modifican o cancelan las licencias, autorizaciones de construcción y los certificados de habitables otorgados en los casos que se detecten violaciones o vicios en su tramitación u otorgamiento, así como en los casos de cancelación del Derecho Perpetuo de Superficie.

VIGÉSIMO TERCERO: La Licencia de Construcción caduca y se cancela cuando la obra no se inicia dentro del término de un año contado a partir de su fecha de emisión, o cuando sin causa justificada se interrumpen los trabajos por el mismo espacio de tiempo. En el caso que, dentro de ese término no se haya comenzado la ejecución y el inversionista lo solicita y justifica, puede prorrogarse dicha Licencia hasta un año más.

CAPITULO VII

SOLICITUD Y OTORGAMIENTO DE AUTORIZACION DE CONSTRUCCION

VIGÉSIMO CUARTO: Las oficinas del Programa del Arquitecto de la Comunidad y las entidades productivas del Sistema de la Vivienda, están facultadas para otorgar las Autorizaciones de Construcción, tanto a personas jurídicas como naturales y utilizan para ello la proforma que se adjunta como Anexo No. 3, formando parte de la presente.

VIGÉSIMO QUINTO: Para solicitar una Autorización de Construcción a las entidades referidas en el artículo anterior, las personas naturales presentan los documentos siguientes:

- a) la titularidad del inmueble;
- b) croquis debidamente acotado, y
- c) que acrediten la procedencia lícita de los recursos materiales.

El profesional que tramite la Autorización, asume la elaboración del croquis debidamente acotado, que se requiera, si la persona así lo solicita.

VIGÉSIMO SEXTO: Una vez recibidos todos los documentos necesarios, se radica de inmediato un expediente, y el especialista designado, con el Visto Bueno del jefe inmediato superior, lo resuelven en un plazo no mayor de treinta días.

De otorgar la correspondiente Autorización de Construcción, la notifican al interesado con la inmediatez posible.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Las oficinas del Programa del Arquitecto de la Comunidad y las entidades productivas del Sistema de la Vivienda, solicitan de oficio, en los casos que proceda, certificación del cumplimiento de las regulaciones para las Zonas Protegidas, emitida por las Oficinas de Patrimonio; asimismo solicitan, a las unidades municipales inversionistas de la Vivienda las regulaciones

urbanas correspondientes, o evacuan el trámite por consulta directa.

CAPITULO VIII

CONTROL Y FISCALIZACION

VIGÉSIMO OCTAVO: Durante la ejecución de la obra y hasta su terminación, los documentos que amparan la construcción se mantienen en la misma, a disposición de los inspectores o los funcionarios del Sistema de la Vivienda y de Planificación Física; a fin de que pueda comprobarse si la ejecución se realiza conforme a lo recogido en los mismos.

VIGÉSIMO NOVENO: Durante la ejecución de la obra, las unidades municipales o provinciales inversionistas de la Vivienda efectúan el control y la fiscalización de la misma.

De igual forma los Inspectores verifican si se realiza el control de autor por los proyectistas.

DISPOSICIONES ESPECIALES

PRIMERA: Los inconformes con la cancelación de la Licencia de Construcción o el Certificado de Habitable dispuesta por las unidades municipales o provinciales inversionistas de la Vivienda, pueden establecer queja ante la Unidad Provincial Inversionista de la Vivienda o el Director Provincial del Sistema de la Vivienda, respectivamente.

Dicha queja se resuelve de acuerdo con el procedimiento establecido para la misma en la legislación vigente. Contra la decisión que se adopte no cabe reclamación alguna ni en lo administrativo ni en lo judicial.

SEGUNDA: En caso del otorgamiento de las Licencias o Autorizaciones de Construcción que se soliciten por personas naturales para realizar alguna acción constructiva en edificios multifamiliares deben tenerse presente, además de lo establecido en la presente Resolución, las regulaciones que establece el Reglamento y las normas complementarias para este tipo de edificaciones.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, son de aplicación a los trámites que se encuentran en las unidades municipales inversionistas de la Vivienda, sin exigir la selección previa, a los casos que correspondan.

SEGUNDA: Las Autorizaciones de Construcción que se tramitan por las unidades inversionistas de la Vivienda, al momento de promulgarse la presente Resolución, son resueltas por éstas, en correspondencia con las disposiciones vigentes al momento de promoverse las mismas.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Las direcciones provinciales y municipales de la vivienda de los órganos locales del Poder Popular quedan responsabilizadas con la aplicación de lo dispuesto en la presente Resolución en sus respectivos territorios.

SEGUNDA: La Dirección de Conservación del Instituto Nacional de la Vivienda, queda responsabilizada del control del cumplimiento de lo que por la presente se dispone y facultada para dictar las indicaciones que resulten necesarias para su aplicación.

TERCERA: Revocar la Resolución No. 338, de 17 de octubre de 2005.

CUARTA: La presente Resolución entra en vigor el 1ro. de febrero del año 2006.

COMUNIQUESE al Instituto de Planificación Física, al Banco Central de Cuba, a la Central de Trabajadores de Cuba, a la Asociación Nacional de Agricultores Pequeños, al Ministerio del Interior, al Ministerio de las Fuerzas Armadas Revolucionarias, a los Consejos de la Administración Provinciales y Municipales de los órganos locales del Poder

Popular y a las direcciones municipales y provinciales de la Vivienda.

PUBLIQUESE en la Gaceta Oficial de la República.

DADA en la ciudad de La Habana, a los 6 días del mes de enero de 2006.

Víctor Ramírez Ruiz
Presidente del Instituto Nacional
de la Vivienda

ANEXO 1

sello
firma
cuño

LICENCIA DE CONSTRUCCION

060 000

Persona: Jurídica ___ Natural ___

Matrícula

Licencia para:

Obra Nueva ___, Ampliación ___, Rehabilitación ___, Remodelación ___, Unificación ___, División ___, Garajes ___, Acciones Emergentes ___.

Se concede Licencia de Construcción a: _____, con

_____, con domicilio legal en _____

No. CI o Código de Empresa

_____ y amparado por el documento titular _____ en calidad de

_____ para el inicio de la ejecución de la obra emplazada en _____

_____, microlocalizada por el Certificado

_____, para que bajo la dirección constructiva Estatal o por Esfuerzo Propio de ___

_____ se ajuste al proyecto elaborado por _____

_____ sito en _____.

▪ **Descripción de la obra autorizada:**

La obra deberá ajustarse a lo dispuesto en las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas, Licencia Ambiental, Certificado de Uso de Suelo, Licencia Sanitaria, Compatibilización con la Defensa y demás aspectos establecidos por la legislación vigente. El modificar la obra aprobada o el incumplimiento de las condicionales de la Licencia, ocasionan su invalidez y se aplicará el Decreto-Ley N° 272. Esta Licencia de Construcción caduca cuando la obra no empezara dentro del término de 1 año, desde su expedición sin causa justificada. Durante la ejecución de la obra, ésta deberá ser identificada en un lugar visible con el nombre de la entidad inversionista, del constructor y la matrícula de la Licencia.

Dada a los ___ días de _____ de 200__

Director Unidad Inversionista de la Vivienda
(Nombre, firma y cuño)

ANEXO 2

sello
firma
cuño

CERTIFICADO DE HABITABLE

300 000

Persona: Jurídica ___ Natural ___

Matrícula

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Certificado de Habitable para:

Obra Nueva ___, Ampliación ___, Rehabilitación ___, Remodelación ___, Unificación ___, División ___.

Se expide el presente Certificado de Habitable a: _____, con
_____, con domicilio legal en _____

No. CI o Código de Empresa _____ conforme a la Licencia de Construcción con matrícula _____, por

la terminación de la obra, sita en _____.

Se certifica que se ha comprobado en inspección *in situ*, que los trabajos que a continuación se describen están totalmente terminados y se ajustan a lo expresado en la Licencia de Construcción (incluir descripción de la vivienda):

Las medidas y linderos de la obra ejecutada son:

Dado a los ___ días de _____ de 200__

Director Unidad Inversionista de la Vivienda
(Nombre, firma y cuño)

ANEXO 3

AUTORIZACION DE CONSTRUCCION

045 000

Provincia _____ Municipio _____ Persona: Jurídica ___ Natural ___

Autorización de Construcción para:

Pintura ___, Rehabilitación de Fachadas ___. Construcción de: Cisterna ___, Tanque de agua ___,
Reparación de Cubierta Ligera ___

Se concede Autorización de Construcción a: _____

_____ con _____, con domicilio legal en _____

No. CI o Código de Empresa

_____ en calidad de _____ para el inicio de la ejecución de la obra,

ajustándose a las indicaciones técnicas elaboradas por _____, sito

en _____.

▪ Descripción de los trabajos autorizados:

Los trabajos constructivos autorizados deberán ajustarse a lo dispuesto en las regulaciones urbanísticas, arquitectónicas y patrimoniales establecidas.

Dado a los ___ días de _____ de 200__

Entidad que autoriza

Especialista
(Nombre y firma)

Vto. Bno. _____
Director EPSV o Jefe PAC
(Nombre, firma y cuño)

ANEXO 4

CERTIFICADO DE SELECCION

000 001

Provincia _____ Municipio _____
 Consejo Popular _____ Circunscripción _____

Organismo que promueve: CAP / CAM _____, Sindicato Municipal de _____,
 Comisión de Area de residencia aprobada _____
Consejo Popular o Circunscripción

Se le concede a: _____, con CI No. _____,
 con domicilio legal en _____,
 y tiene un núcleo familiar integrado por _____ personas, de las cuales _____ son
 mayores y _____ son menores; el derecho de solicitar la Licencia de Construcción para la ejecución de: Obra
 Nueva ____, Ampliación ____, Rehabilitación ____,; o de terminar su vivienda, la que fue iniciada al amparo de la
 Licencia No. _____ de fecha _____ emitido por _____, la que man-
 tiene su vigencia y la obra se ajusta a lo aprobado en la misma.

Dado a los ____ días de _____ de 200__
(Nombre, firma y cargo de la persona autorizada. Cuño)

RESOLUCION No. 12/06

POR CUANTO: La Ley No. 65, de 23 de diciembre de 1988, Ley General de la Vivienda, en su Disposición Final Primera, ratificó la creación del Instituto Nacional de la Vivienda como el Organismo de la Administración Central del Estado encargado de dirigir, ejecutar y controlar la política del Estado y del Gobierno en cuanto a la Vivienda, y por su Disposición Final Tercera faculta a su Presidente para dictar cuantas disposiciones y regulaciones sean necesarias a los efectos del cumplimiento de lo establecido en la citada Ley y según lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto-Ley No. 147, de 21 de abril de 1994, se adscribe al Ministerio de la Construcción, extinguiéndose como Organismo de la citada Administración, pero con idénticas funciones.

POR CUANTO: La citada Ley General de la Vivienda, tal como quedó modificada por el Decreto-Ley No. 211, de 19 de julio del año 2000, faculta al Director Municipal de la Vivienda para autorizar las permutas que se pretenden realizar entre los titulares de viviendas, habitaciones o accesorias.

POR CUANTO: Los Artículos 54 y 67 de la Ley No. 65, Ley General de la Vivienda, disponen respectivamente que el Instituto Nacional de la Vivienda instruye el procedimiento mediante el que se resuelven las permutas donde participan arrendatarios de viviendas propiedad del Estado y las permutas obligatorias.

POR CUANTO: La Resolución No. 617, del 21 de octubre del 2003, del Presidente del Instituto Nacional de la

Vivienda, regula el procedimiento para la tramitación y solución de las solicitudes de permutas y con el estudio de su aplicación resulta que es posible perfeccionar el mismo en el sentido de simplificarlo, evitando gestiones innecesarias a la población.

POR CUANTO: Resulta atinado introducir las modificaciones necesarias para adecuarlas y lograr mayor fluidez y eficacia en la gestión de las direcciones municipales de la Vivienda, y por tanto poner en vigor un nuevo Reglamento para las Permutas.

POR CUANTO: El que resuelve fue designado Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda por la Resolución Ministerial No. 928, de 26 de octubre del 2001, dictada por el Ministro de la Construcción.

POR TANTO: En el ejercicio de las facultades que me están conferidas dicto el siguiente,

REGLAMENTO PARA LAS PERMUTAS

CAPITULO I
GENERALIDADES

ARTICULO 1.-El presente Reglamento tiene por objeto regular el procedimiento para la autorización de las permutas de viviendas, habitaciones y accesorias.

ARTICULO 2.-El derecho de permutar una vivienda, habitación o accesorias, corresponde al titular, sin que puedan oponerse las personas que con ellos residen y no ostentan igual concepto legal.

ARTICULO 3.-Las permutas pueden realizarse de forma voluntaria u obligatoria, bilateral o multilateral:

- a) entre propietarios;
- b) en los que al menos uno de los que permuta sea arrendatario o usufructuario, o entre cualquiera de ellos entre sí. Estas permutas constituyen las administrativas;
- c) las que se producen cuando se interese extinguir la copropiedad de una vivienda o para independizar convivientes; y
- d) las que promueva un arrendatario de vivienda estatal, para independizar convivientes, siempre que con ella se resuelva un problema social o humanitario.

CAPITULO II

PROCEDIMIENTO

SECCION PRIMERA

Jurisdicción y Competencia

ARTICULO 4.-Las direcciones municipales de la Vivienda son competentes para conocer, autorizar o denegar las permutas sobre aquellas viviendas, habitaciones o accesorias que se encuentren ubicadas en su territorio.

ARTICULO 5.-En los casos en que la permuta se realiza entre titulares de viviendas, habitaciones o accesorias de diferentes provincias y una de ellas sea en Ciudad de La Habana, la permuta se autoriza por la Dirección Municipal de la Vivienda del municipio de esta provincia donde se encuentra ubicada dicha vivienda, habitaciones o accesorias.

Igualmente cuando una de las viviendas, habitaciones o accesorias se encuentra enclavada en el Municipio Especial de Isla de la Juventud y la otra en la provincia de Ciudad de La Habana, es competente para conocer de la misma la Dirección Municipal de la Vivienda que pertenece a esta provincia.

ARTICULO 6.-Las direcciones municipales de la Vivienda de los municipios de La Habana Vieja, Centro Habana, Cerro y Diez de Octubre son competentes para conocer, en este orden, de las permutas donde intervengan viviendas, habitaciones o accesorias ubicadas en su territorio.

ARTICULO 7.-Con excepción de los casos a que se refieren los artículos anteriores, las direcciones municipales de la Vivienda de los municipios Varadero, Isla de la Juventud, Santiago de Cuba y Caimanera son competentes para conocer, en este orden, de las permutas donde intervengan viviendas, habitaciones o accesorias ubicadas en su territorio.

ARTICULO 8.-Con excepción de los casos a que se refieren los artículos anteriores, en las permutas donde todas las viviendas que intervienen son de una misma provincia, de estar una de las viviendas, habitaciones o accesorias, en el municipio cabecera, la Dirección Municipal de la Vivienda de ese municipio es la competente.

En el caso de la provincia de La Habana, el Consejo de Administración Provincial determina el orden de prelación en que las direcciones municipales de la Vivienda conocen las solicitudes de permuta de sus municipios.

En los demás casos es competente cualquiera de las direcciones municipales de la Vivienda de los municipios donde se encuentran ubicadas las viviendas, habitaciones o accesorias objeto de permuta, siempre que no haya indicación expresa del Consejo de Administración Provincial.

ARTICULO 9.-Las permutas de viviendas, habitaciones o accesorias ubicadas en determinadas zonas del país, en las

que por Acuerdo del Consejo de Ministros o su Presidente se transfieran algunas de las funciones relativas a la aplicación de la Ley General de la Vivienda a otra entidad, requieren la aprobación previa de la Oficina que atiende dicha Zona y se autorizan por la Dirección Municipal de la Vivienda donde está situada ésta.

ARTICULO 10.-Contra las resoluciones dictadas por las direcciones municipales o provinciales de la Vivienda en cumplimiento de lo dispuesto en este Reglamento, se puede interponer reclamación ante la Sala de lo Civil y lo Administrativo del Tribunal Provincial Popular competente.

SECCION SEGUNDA

Solicitud de las permutas y su tramitación

ARTICULO 11.-Las personas interesadas en permutar sus viviendas, habitaciones o accesorias, promueven el trámite ante el funcionario designado para ello por el Director Municipal de la Vivienda mediante Declaración Jurada, cuya proforma aparece en Anexo No. 1 que se adjunta, y acompañando los títulos de los inmuebles objeto del trámite que se encuentran en ese municipio y un sello del timbre establecido por cada uno de los inmuebles que se pretenden permutar, estén o no en el territorio en que se promueve el trámite.

ARTICULO 12.-Dichas personas deben presentar también:

- a) certificación para Permutas, emitida por la Dirección Municipal de la Vivienda del territorio donde están situadas las viviendas, habitaciones o accesorias, en los casos que éstas se encuentren ubicadas en municipio distinto a aquél donde debe promoverse la solicitud cuya proforma se establece en el Anexo 2, que se adjunta;
- b) certificación acreditativa del pago actualizado de la vivienda o del derecho perpetuo de superficie, en su caso;
- c) autorización de la Asamblea General de Miembros de la Cooperativa, en los casos de las viviendas ubicadas en Cooperativas de Producción Agropecuarias;
- d) certificación del Registro de la Propiedad, si el inmueble estuviera inscripto;
- e) autorización de la Delegación Provincial del Ministerio de la Agricultura, en los casos de viviendas ubicadas en fincas rústicas propiedad de pequeños agricultores; y
- f) documento acreditativo de la representación legal o voluntaria.

ARTICULO 13.-La Declaración Jurada se le toma a los titulares de las viviendas o habitaciones situadas en el municipio donde se promueve, conforme la competencia que se regula en la Sección Primera, del Capítulo II, del presente Reglamento, y en la misma se consignan los particulares siguientes:

- a) generales de las partes: nombres y apellidos, lugar de nacimiento, ciudadanía, edad, dirección particular, estado civil, ocupación, centro de trabajo, capacidad legal y número de identidad permanente y, en su caso, número del carné militar;
- b) si se han realizado acciones constructivas posteriores a la fecha de emisión del título y este no ha sido actualizado;

- c) composición de los núcleos familiares que ocupan los inmuebles objeto de la permuta y la forma en que quedarían organizados una vez realizada la misma, especificando si hay discapacitados, menores de edad o enfermos crónicos;
- d) motivos para su realización; y
- e) si tiene intención de abandonar definitivamente el país en los próximos cuatro años.

ARTICULO 14.-No se admite el trámite si falta alguno de los documentos o particulares exigidos, o si se han realizado acciones constructivas posteriores a la fecha de emisión del título y éste no ha sido actualizado.

Cuando intervengan más de tres viviendas, habitaciones o accesorias, se admite a los fines de lo dispuesto en la Disposición Especial Cuarta del presente Reglamento.

En ningún caso la Dirección Municipal de la Vivienda admite la participación de terceros en el proceso, salvo abogado que represente a los promoventes, o representante.

ARTICULO 15.-Para obtener la Certificación para Permutas, todos los titulares del inmueble lo solicitan, mediante Declaración Jurada, a la Dirección Municipal de la Vivienda donde esté situada la vivienda, habitación o accesoría, cuando ésta se encuentre ubicada en municipio distinto a aquél donde debe promoverse la solicitud, aportándose, en este acto, el documento que acredita la titularidad del inmueble y los demás que procedan de los previstos en el precedente artículo 12.

La Dirección Municipal de la Vivienda que toma la Declaración Jurada a que se refiere el artículo anterior, emite la Certificación en el término de veinte días hábiles a partir de la recepción de la misma, previas investigaciones y pruebas de rigor que practica de oficio, entregándola en sobre sellado y firmado en sus bordes al interesado, a los efectos de ser presentada, ante la Dirección Municipal de la Vivienda que corresponda, según lo dispuesto en el presente Reglamento.

En estos casos los titulares de viviendas, habitaciones o accesorias, no están obligados a personarse en el acto de solicitud de la permuta.

Las direcciones municipales de la Vivienda a los efectos de controlar el término para emitir la referida certificación establece un Registro de Control de la Certificación para Permutas independiente de la radicación correspondiente, cuya proforma se establece en el Anexo 3, que se adjunta.

ARTICULO 16.-La Dirección Municipal de la Vivienda en la Certificación para Permutas, relaciona detalladamente los particulares que siguen:

- a) generales del solicitante: nombres y apellidos, lugar de nacimiento, ciudadanía, edad, dirección particular, estado civil, ocupación, centro de trabajo, capacidad legal y número de identidad permanente y, en su caso, número del carné militar;
- b) referencia a los títulos anteriores: tipo de título, naturaleza del acto, funcionario autorizante y fecha, así como tomo y folio de la inscripción en el Registro de la Propiedad en los casos que proceda;
- c) estado constructivo, descripción; incluyendo medidas y linderos, naturaleza del inmueble, ubicación, superficie

total, precio legal y demás requisitos para su eficacia e inscripción en el Registro de la Propiedad;

- d) datos de la titularidad existente: tipo de documento, fecha y autoridad que lo emitió, nombres, apellidos y demás generales del titular;
- e) composición del núcleo familiar, especificando si hay discapacitados, menores de edad o enfermos crónicos;
- f) los motivos para la realización de la permuta, así como referencia a las comprobaciones que de los mismos se hicieron;
- g) si ha sido autorizado o no por la Zona Especial o de Alta Significación para el Turismo, en su caso, mencionando las generales de dicho documento;
- h) si ha sido autorizado o no por la Asamblea General de Miembros de la Cooperativa, en los casos de las viviendas ubicadas en Cooperativas de Producción Agropecuarias;
- i) si ha sido autorizado o no por la Delegación Provincial del Ministerio de la Agricultura, en los casos de viviendas ubicadas en fincas rústicas propiedad de pequeños agricultores;
- j) si los titulares manifiestan intención de abandonar el país en los próximos cuatro años; y
- k) si ha liquidado o tiene actualizado el pago de la vivienda o del derecho perpetuo de superficie, en su caso.

En la Certificación para Permutas se precisa que una vez emitido tiene un término de vigencia de 60 días hábiles, a partir de su notificación.

En el expediente quedan archivadas las diligencias realizadas, la titularidad de la vivienda en los casos de permutas administrativas, copia de la Certificación emitida y constancia de las notificaciones realizadas.

ARTICULO 17.-El funcionario de la Dirección Municipal de la Vivienda que tenga a su cargo la evaluación de la permuta comprueba que los documentos presentados son los requeridos y dispone la práctica de las pruebas pertinentes para verificar los particulares a que se refiere el artículo 21 del presente Reglamento.

ARTICULO 18.-Las direcciones municipales de la Vivienda, cuando en cualesquiera de las permutas que les competen según lo establecido en el presente Reglamento, observen que como resultado de la permuta el conviviente de un propietario pase a ocupar una vivienda en concepto de propietario, arrendatario o usufructuario, autoriza en la misma Resolución la permuta y la donación, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) si el conviviente resulta ser de los consignados en el artículo 65 y la Disposición Transitoria Tercera, ambos de la Ley General de la Vivienda;
- b) los que aún sin vínculo de parentesco con el propietario se trate de personas que han convivido con el mismo cinco o más años;
- c) familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad; y
- d) ex-cónyuge de matrimonio con una duración de dos años o más, o con menor duración si tienen hijos en común.

ARTICULO 19.-La Dirección Municipal de la Vivienda antes de autorizar la permuta, realiza, en todos los casos, las

comprobaciones a fin de verificar *in situ* las características, dimensiones, condiciones técnico-constructivas de los inmuebles, titulares actuales, descripción del inmueble, cantidad de miembros del núcleo familiar, los motivos para su realización y cualquier otra circunstancia que sea de interés.

Para evaluar dicha autorización las direcciones municipales de la Vivienda tienen en cuenta, además de los aspectos investigados en el párrafo anterior, la diferencia de precios legales, su ubicación geográfica y las condiciones personales de éstos.

Especial atención requieren los asuntos donde alguno de los titulares manifiesta intención de abandonar el país, en cuyo caso se autoriza sólo si la vivienda que obtiene como resultado de la permuta es integralmente superior o igual a aquélla de la que es propietario y razones humanitarias así lo aconsejan.

Asimismo, la Dirección Municipal de la Vivienda obtiene de oficio la autorización de Zona Especial o de Alta Significación para el Turismo, en su caso.

El precio legal a tener en cuenta, es el que consta en los Títulos de dominio siempre que se hayan emitido en los últimos cinco años y no haya variado la descripción que consta en el mismo. En caso contrario la Dirección Municipal de la Vivienda, emite de oficio la Certificación de Descripción y Tasación a sus efectos.

ARTICULO 20.-En todos los casos, la Dirección Municipal de la Vivienda, discute el asunto y se vota la propuesta de decisión de forma colegiada por los funcionarios designados al efecto, la que se adopta por mayoría de votos y se eleva al Director para su aprobación, quien puede disponer la práctica de nuevas pruebas, la reconsideración de la propuesta por el especialista y demás funcionarios que actúan en el caso y cuantas diligencias estime para llegar a una decisión acertada, de la cual es responsable.

Si a pesar de las diligencias dispuestas por el Director, el equipo actuante persiste en su propuesta, el Director toma su decisión, dejando constancia en el expediente de lo que disponga.

ARTICULO 21.-No se autorizan las permutas cuando:

- a) pueden estar basadas en ánimo de lucro o enriquecimiento;
- b) de su evaluación resulte presumible la existencia de subterfugios;
- c) que originen perjuicios a los convivientes a que se refiere el artículo 65 y la Disposición Transitoria Tercera de la Ley General de la Vivienda;
- d) alguno de los titulares es arrendatario permanente a causa de la comisión de ilegalidades salvo casos donde razones humanitarias así lo aconsejen y no se afecte el patrimonio estatal; y
- e) alguno de los titulares manifieste intención de abandonar definitivamente el país y la vivienda que obtiene como resultado de la permuta no sea integralmente superior o igual a aquélla de la que es propietario y no existen razones humanitarias que la aconsejen.

ARTICULO 22.-El Director Municipal de la Vivienda emite la Resolución correspondiente en el término de treinta

días a partir de su radicación, que se notifica a las partes en el término de setenta y dos horas a partir de su firma.

Asimismo remite, de inmediato, copia de la Resolución dictada a las demás direcciones municipales de la Vivienda de los municipios donde se encuentren enclavados el resto de los inmuebles que intervinieron en dicha operación a los efectos de mantener actualizado el expediente básico.

Junto a la Resolución autorizando la permuta entre propietarios, la Dirección Municipal de la Vivienda devuelve a los interesados los documentos acreditativos de la titularidad y de representación, en su caso, a los fines legales pertinentes.

En los supuestos de permutas administrativas donde intervengan propietarios con independencia del municipio donde esté situada la vivienda, la Resolución autorizante constituye Título de Propiedad.

ARTICULO 23.-La Resolución autorizante, en todos los casos, debe contener los requisitos que a continuación se relacionan para su eficacia e inscripción en el Registro de la Propiedad:

- a) generales de los permutantes y capacidad legal de éstos;
- b) referencia a los títulos anteriores: tipo de título; naturaleza del acto; funcionario autorizante; fecha, así como tomo y folio de la inscripción en Registro de la Propiedad en los casos que proceda;
- c) naturaleza urbana o rústica del inmueble, ubicación, superficie total, medidas y linderos y precio legal; y
- d) demás requisitos que exige el Registro de la Propiedad para la inscripción correspondiente.

ARTICULO 24.-Cuando se observen diferencias entre la descripción real y la reflejada en el título de propiedad de origen administrativo, sin que se hayan ejecutado acciones constructivas ilegales después de la emisión de dicho título y por tanto sean omisiones o errores, las direcciones municipales de la Vivienda evalúan la solicitud a partir de los datos reales y la propia Certificación de Descripción y Tasación. La Resolución autorizante subsana y actualiza la descripción del inmueble que lo requiera, incluyendo las medidas y linderos, si constan en el expediente y conforme lo regulado.

La Dirección Municipal de la Vivienda que emite el Certificado para Permuta es la competente para proceder, previamente, a las subsanaciones de los títulos administrativos, siempre cumpliendo lo regulado en el párrafo anterior.

ARTICULO 25.-En la Resolución se consigna, en apartado independiente, que si se produce la salida del país de alguno de los titulares dentro de los cuatro años siguientes a la autorización de la permuta y éste no hubiera manifestado durante el proceso la intención de abandonar el país, la Resolución autorizante es anulable y consiguientemente las direcciones municipales de la Vivienda pueden impugnar la Escritura correspondiente ante los Tribunales.

ARTICULO 26.-Cuando se solicite la permuta de participación en la copropiedad de una vivienda para que el propietario de otra se una al copropietario que permanece en la vivienda, sólo se autoriza si con la decisión de aprobarla se resuelve un problema de reunificación familiar u otras razones humanitarias lo justifican.

ARTICULO 27.-Si en la permuta interviene una vivienda que va a ser ocupada en arrendamiento, la Dirección Municipal de la Vivienda viene obligada a suscribir el correspondiente Contrato de Arrendamiento.

CAPITULO III PERMUTAS ENTRE PROPIETARIOS

ARTICULO 28.-La Resolución autorizante de una permuta entre propietarios, otorgada por la Dirección Municipal de la Vivienda tiene efectos inmediatos, y caduca en un término de sesenta días hábiles contados a partir de la fecha de su notificación a las partes.

ARTICULO 29.-La Dirección Provincial de la Vivienda, cuando recibe la comunicación del notario en que se abstiene o conozca por cualquier otra vía la existencia presumible de una ilegalidad, defecto o irregularidad en la permuta radica expediente, practica todas las pruebas que estime y en el término de treinta días hábiles emite Resolución fundada, mediante la cual pueden aclarar, ratificar, modificar o revocar la dictada por la Dirección Municipal de la Vivienda.

La Dirección Jurídica del Instituto Nacional de la Vivienda conoce de aquellos expedientes correspondientes al Municipio Especial de Isla de la Juventud en los que el notario se abstiene de actuar.

ARTICULO 30.-La Resolución emitida por la Dirección Provincial de la Vivienda se notifica, en el término de diez días hábiles, a partir de su firma, a los interesados, a la Dirección Municipal de la Vivienda actuante y al Departamento de Registros y Notarías de la Dirección Provincial de Justicia correspondiente o del Municipio Especial de Isla de la Juventud, en su caso.

CAPITULO IV PERMUTAS ADMINISTRATIVAS

SECCION PRIMERA Propietarios

ARTICULO 31.-El propietario de una vivienda, al permutarla por otra de propiedad estatal, mantiene su misma condición de propietario.

Si el precio de la vivienda de su propiedad es igual o superior al de la vivienda del Estado que recibe a cambio, se le otorga la propiedad de ésta sin derecho al reintegro de la diferencia que hasta el momento haya pagado. Si el precio de la vivienda de su propiedad es inferior al de la vivienda que recibe, debe abonar el importe de la diferencia.

Se exceptúa de lo dispuesto en el primer párrafo de este apartado el supuesto en que se efectúe la permuta de propietarios de una vivienda por dos, una de las cuales sea estatal, en cuyo caso el que ocupe esta última lo hace en concepto de arrendatario o usufructuario, según el caso.

ARTICULO 32.-Cuando el propietario permute su vivienda por una habitación o accesoria, adquiere la condición de usufructuario en la habitación o accesoria que reciba, sin derecho al reintegro del precio legal de la vivienda que entrega y manteniendo la obligación de la deuda que tenga pendiente con el Banco por la transferencia de la propiedad.

ARTICULO 33.-Cuando el propietario hubiere adquirido la vivienda mediante un contrato de compraventa con el

Banco, y mantiene deuda con el mismo, al realizar la operación de permuta por una de propiedad estatal, se actúa de la forma siguiente:

- a) si no existe diferencia de precios, el propietario mantiene la obligación de pago de la deuda que tiene;
- b) si existe diferencia de precio a favor del Estado, el propietario asume ésta, por lo que a la deuda se le adiciona la diferencia de precio; y
- c) si existe diferencia de precio a favor del propietario, en cuyo caso se hace el ajuste hasta el límite de la deuda, sin derecho a reintegro.

En los supuestos de los incisos b) y c), la Dirección Municipal de la Vivienda solicita a la sucursal bancaria que controla la deuda, que por ésta se proceda a la novación del contrato, ajustando la deuda y la mensualidad, si procediera.

ARTICULO 34.-Cuando el propietario que permuta resulta obligado a pagar una diferencia de precio, ésta se realiza en la misma forma y mensualidades que viene abonando al Banco, pero si, como consecuencia del aumento del importe de la deuda, el pago en esa forma sobrepasa el término de quince años a partir del momento en que se efectúe la permuta, la mensualidad aumenta en la cuantía necesaria para ajustarlo a ese término.

ARTICULO 35.-Cuando el propietario que permuta no tiene deuda con el Banco y resulta obligado a pagar diferencia de precios, ésta se realiza mediante pago en efectivo o a través de contrato de compraventa con dicha institución bancaria.

Si el propietario no tuviere ingresos fijos o codeudores solidarios para suscribir el contrato de compraventa, o no quisiera hacerlo, no se procede a trasmitírsele la propiedad de la vivienda que pase a ocupar, mientras no liquide la diferencia de precio, convirtiéndose en arrendatario adquirente, debiendo efectuar el pago de las mensualidades en la sucursal bancaria correspondiente al domicilio del que permuta.

SECCION SEGUNDA Arrendatarios

ARTICULO 36.-El arrendatario de una vivienda propiedad del Estado, al permutar, mantiene su misma condición legal y paga la mensualidad que corresponde, de acuerdo con el precio legal de la nueva vivienda.

De igual forma pagan los que pasen a ocupar la vivienda propiedad del Estado dada en arrendamiento, salvo los casos de propietarios a que se refiere la Sección anterior.

ARTICULO 37.-Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior, los casos en que el arrendatario permute su vivienda por:

- a) una habitación, o accesoria, en que adquiere la condición de usufructuario gratuito; y
- b) las viviendas vinculadas, en las que se aplica lo dispuesto en el artículo 43 del presente Reglamento.

SECCION TERCERA Viviendas vinculadas o medios básicos

ARTICULO 38.-Las permutas entre arrendatarios de viviendas vinculadas pertenecientes a una misma entidad no se formalizan ante las direcciones municipales de la Vivienda y sólo requieren de la aprobación de la entidad.

ARTICULO 39.-Las permutas entre arrendatarios de viviendas vinculadas o medios básicos se formalizan ante la Dirección de Administración de la Vivienda del Instituto Nacional de la Vivienda y se rige por las reglas siguientes:

- a) si se trata de viviendas pertenecientes a distintas entidades de un mismo organismo, se requiere la aprobación previa de la entidad y la autoriza el Jefe del órgano, organismo u organización política, social o de masa, o el dirigente en quien éste haya delegado esa facultad;
- b) si se trata de viviendas pertenecientes a distintas entidades de subordinación local, se requiere la aprobación de la entidad y la autorización del Director Provincial de la Vivienda; y
- c) si se trata de viviendas pertenecientes a distintos organismos de la Administración Central del Estado, o entre éstos y viviendas de subordinación local, se requiere además de la aprobación previa de las entidades y órganos señalados anteriormente.

En todo caso debe elevarse al Instituto Nacional de la Vivienda, junto a los demás documentos que exige el presente Reglamento, la Certificación de Descripción y Tasación de las viviendas vinculadas y medios básicos.

ARTICULO 40.-Una vez aprobadas las permutas a que se refieren los dos artículos anteriores, las entidades que intervienen proceden a concertar nuevos contratos de arrendamiento de las viviendas que ocupan las partes que participan, teniendo en cuenta los años de ocupación de cada parte y la mensualidad que corresponde a la vivienda.

ARTICULO 41.-Si en la permuta intervienen viviendas que van a ser ocupadas por arrendatarios de viviendas vinculadas o por ocupantes de habitaciones, o accesorias o de propiedad estatal, el documento legal que ampara a las personas que permutan es la Resolución que aprobó la misma.

En el caso de viviendas vinculadas, la entidad que tenga a su cargo la vivienda, procede a suscribir el contrato correspondiente.

ARTICULO 42.-En los casos en que intervengan en la permuta viviendas vinculadas o medios básicos, es necesario que se cumplan los requisitos siguientes:

- a) que los que permuten con el arrendatario de vivienda vinculada o medio básico estén a su vez, vinculados a la entidad que tiene a su cargo la vivienda; y
- b) que la permuta cuente con la aprobación previa de la entidad, la que es dada en los casos de entidades de subordinación nacional, por el jefe del órgano, organismo u organización política, social o de masa o en quien éste hubiere delegado; y en entidades de subordinación local, por el Director Provincial de la Vivienda.

ARTICULO 43.-El propietario, arrendatario o usufructuario que por motivo de una permuta pase a ocupar una vivienda vinculada, adquiere el concepto de arrendatario de vivienda vinculada, subrogándose en el lugar y grado del anterior ocupante y acreditándose a su favor las cantidades que éste hubiere abonado hasta el momento de la permuta, y se le reconocen también los años de ocupación.

ARTICULO 44.-El arrendatario de una vivienda vinculada, al permutar, mantiene, en la vivienda que recibe, el

mismo concepto y obligación de pago que ostentaba la persona con la cual permuta.

ARTICULO 45.-En las permutas obligatorias no pueden intervenir viviendas vinculadas o medios básicos.

SECCION CUARTA

Arrendatario adquirente

ARTICULO 46.-El arrendatario adquirente de una vivienda propiedad del Estado mantiene igual condición cuando el importe total de los pagos que hubiere efectuado al Banco sea inferior al precio legal de la vivienda que vaya a ocupar y viene obligado a completar dicho precio legal en los plazos y cuantías establecidos en el artículo 42 de la Ley No. 65 de 23 de diciembre de 1988, Ley General de la Vivienda.

ARTICULO 47.-Si el importe total abonado por el arrendatario adquirente es igual o superior al precio legal de la vivienda que recibe, obtiene la propiedad de ésta sin derecho al reintegro del exceso, en el caso de que éste exista. En ese caso la Resolución que se dicta, autorizando la permuta, constituye Título de Propiedad y debe contener todos los requisitos para su eficacia. En la misma se dispone también la cancelación de la deuda pendiente.

Igualmente, no tiene derecho al reintegro de las cantidades que haya abonado el arrendatario adquirente cuando la permuta se produzca con una habitación o accesorias; caso en el cual pasa a la condición de usufructuario, y el ocupante de la habitación o accesorias puede adquirir la propiedad de la vivienda recibida mediante el pago de su precio legal actualizado.

SECCION QUINTA

Usufructuario de habitaciones o accesorias

ARTICULO 48.-Los usufructuarios de habitaciones o accesorias, al permutar entre sí mantienen igual concepto legal de ocupación, resultando Título idóneo para acreditar el usufructo, la Resolución emitida por la Dirección Municipal de la Vivienda en el expediente de permuta.

ARTICULO 49.-Si la permuta del usufructuario es para una vivienda de propiedad personal, ocupa la misma en este concepto.

CAPITULO V

PERMUTAS OBLIGATORIAS

ARTICULO 50.-Las permutas de viviendas pueden solicitarse y realizarse de forma obligatoria, cuando con ellas se pretenda lograr algunos de los objetivos siguientes:

- a) extinguir la cotitularidad existente; o
- b) cuando el propietario o arrendatario de una vivienda decida independizarse de convivientes que no ostentan igual condición legal.

ARTICULO 51.-La permuta obligatoria para extinguir la cotitularidad puede ser promovida por cualquiera de los cotitulares; la que se interesa para separar convivientes, puede ser promovida por los propietarios o arrendatarios de viviendas estatales que pretenden independizar a uno o más convivientes de su vivienda. La permuta puede comprender los supuestos siguientes:

- a) permuta de propietario o arrendatario de vivienda estatal con dos propietarios de viviendas;

- b) permuta de propietario o arrendatario de vivienda estatal con un propietario de una vivienda y un usufructuario de una habitación o accesoria;
- c) permuta de propietario o arrendatario de vivienda estatal con dos usufructuarios de habitaciones o accesorias;
- d) permuta de propietario o arrendatario de vivienda estatal con un propietario de una vivienda y un arrendatario de vivienda;
- e) permuta de propietario o arrendatario de vivienda estatal con un arrendatario de una vivienda y un usufructuario de una habitación o accesoria;
- f) permuta de propietario o arrendatario de vivienda estatal con dos arrendatarios; y
- g) otros casos a los cuales resultan aplicables las presentes reglas.

Estas reglas se adecuan en los casos en que por excepción, la autoridad competente, autorice una permuta en la que participen más de tres inmuebles a tenor de lo dispuesto en la Disposición Especial Cuarta.

ARTICULO 52.-En todos los casos, los propietarios, los arrendatarios de vivienda o los usufructuarios que deben unirse, deben hacerlo por su propia voluntad.

ARTICULO 53.-La solicitud para la permuta obligatoria se presenta ante la Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente al domicilio del que la promueve, mediante escrito en original y copia, que contiene los particulares que en estos casos se establecen en el artículo 13 del presente reglamento, y se tramita conforme al procedimiento regulado por la Ley General de la Vivienda para la solución de conflictos.

ARTICULO 54.-Si en el término de contestación, el propietario o conviviente que se pretende obligar a permutar alega que la vivienda para la cual debe ir a residir no reúne las condiciones mínimas de habitabilidad, o que pasa a vivir en condiciones de hacinamiento, la Dirección Municipal de la Vivienda comprueba de oficio este extremo. Cuando se compruebe que la vivienda es habitable, que la permuta no produce el hacinamiento, y no existen otras causas que lo impidan, la Dirección Municipal de la Vivienda dispone la permuta obligatoria.

ARTICULO 55.-En los casos de permutas obligatorias cuyo objetivo sea la liquidación de la cotitularidad, la Dirección Municipal de la Vivienda tiene en cuenta, al momento de dictar su Resolución, los aspectos siguientes:

- a) que los cotitulares pasan a residir en inmuebles que dentro de lo posible resulten adecuados para sus núcleos familiares;
- b) da preferencia para el mejor inmueble a aquel cotitular que tenga a su cargo hijos menores, ancianos o personas desvalidas;
- c) que el copropietario que resulte obligado a permutar no se afecte económicamente, o sea, que el precio legal de la vivienda que reciba no sea inferior al por ciento que le corresponde en el precio legal de la vivienda de la cual era copropietario; y
- d) en aquellos casos en que por la permuta se pretenda obligar al otro copropietario a que pase a residir a otro

municipio, se deniega la permuta, con excepción de las viviendas ubicadas en la provincia de Ciudad de La Habana.

ARTICULO 56.-No obstante lo establecido en el inciso c) del artículo anterior, la Dirección Municipal de la Vivienda puede, si lo estima procedente, disponer la permuta obligatoria en estos casos, declarando la obligación en que está el copropietario que obliga de indemnizar al obligado a permutar, el importe del valor económico de la diferencia en que se afecte, en la forma en que se dispone en la Ley General de la Vivienda, extremo éste que se consigna en la Resolución que se dicta aprobando la permuta obligatoria.

ARTICULO 57.-En los casos de permutas obligatorias cuyo objetivo sea separar del grupo familiar uno o más convivientes de los referidos en el Artículo 64 de la Ley General de la Vivienda, se exige como requisito que éstos lleven cinco o más años de convivencia en dicho núcleo familiar. En los casos de convivientes a que se refieren el Artículo 65 y la Disposición Transitoria Tercera de la propia Ley, no se exige este término.

La permuta obligatoria de una vivienda, por dos habitaciones o accesorias, sólo procede para separar convivientes o cotitulares.

La permuta obligatoria de una vivienda por una vivienda y una habitación, procede para separar convivientes, cuando éstos pasen a ocupar la habitación o accesoria y sólo puede admitirse entre copropietarios cuando el que la interesa pasa a ocupar la habitación y el copropietario obligado, la vivienda; y en los casos en que el valor de ésta sea inferior al que le correspondía en la copropiedad debe disponerse la compensación económica en cuanto a la diferencia.

ARTICULO 58.-La declaración de procedencia de la permuta, que se haga por la Dirección Municipal de la Vivienda, es obligatoria para todos los participantes de la misma, incluyendo los propietarios u otros titulares que por su propia voluntad aceptaron unirse. La Resolución que dicta la Dirección Municipal de la Vivienda se notifica a todos los interesados y demás direcciones municipales que correspondan.

La Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente está encargada de la ejecución de la Resolución por la que se disponga una permuta obligatoria si alguna de las partes se negare a cumplirla.

La Resolución que se dicta autorizando la permuta constituye Título de Propiedad y debe contener, para su eficacia, todos los requisitos que se regulan en el artículo 23 del presente Reglamento.

ARTICULO 59.-Los convivientes que se separan del propietario que promueve la permuta, pasan a ocupar el nuevo inmueble en igual concepto de ocupación que su titular anterior.

ARTICULO 60.-Para los que al permutar se unen, el carácter de propietario excluye al de arrendatario y al de usufructuario, perdiendo ambos su condición y pasando a ser convivientes del propietario.

Asimismo, el carácter de arrendatario excluye al de usufructuario, perdiendo este último su condición y pasando a ser conviviente del arrendatario.

Si los que se unen tienen igual condición, ostentan el mismo carácter en el inmueble que ocupan, como cotitulares del mismo.

DISPOSICIONES ESPECIALES

PRIMERA: En casos excepcionales, a propuesta de los órganos, organismos o de las entidades correspondientes, el Director de Administración de la Vivienda de este Instituto, puede conocer las solicitudes de permutas de viviendas declaradas medios básicos con viviendas de propiedad personal, donde los titulares mantienen el status legal que tienen.

De ser aprobada, el citado Director, dicta Resolución que constituye Título de Propiedad, en la que dispone además que la Dirección Provincial de la Vivienda declare la vivienda de propiedad personal como medio básico, a favor de la misma entidad.

SEGUNDA: En casos excepcionales, a propuesta de la Dirección de Administración de la Vivienda, el Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda puede conocer de solicitudes de permutas de viviendas vinculadas con viviendas de propiedad personal, donde los titulares mantienen el status legal que tienen.

De ser aprobada, el Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda dicta Resolución que constituye Título de Propiedad, en la que dispone además que la Dirección Provincial de la Vivienda declare la vivienda de propiedad personal como vinculada, a favor de la misma entidad.

TERCERA: En todos los casos de permutas en que intervenga un propietario que tenga adeudos pendientes con el Banco por concepto del pago del precio de la vivienda, la Dirección Municipal de la Vivienda notifica la Resolución dictada a la sucursal bancaria correspondiente, a los efectos de su conocimiento y control.

Cuando se trate de copropietarios que permutan una vivienda por dos, en forma voluntaria u obligatoria, con el objetivo de liquidar la copropiedad, la Dirección Municipal de la Vivienda dispone la división del adeudo pendiente entre los copropietarios, lo que realiza la sucursal bancaria correspondiente, siempre que esta operación esté garantizada con la capacidad de pago de ambos titulares.

CUARTA: En casos excepcionales, a propuesta de las direcciones municipales de la Vivienda, el Director Provincial de la Vivienda puede autorizar permutas en las que concurran más de tres viviendas.

QUINTA: Las direcciones provinciales de la Vivienda con respecto a las permutas reguladas en el presente Reglamento están facultadas para, con carácter excepcional, de oficio o a instancia de parte, solicitar de las correspondientes direcciones municipales de la Vivienda los expedientes que éstas se encuentren conociendo en cualquier estado de su tramitación con el objetivo de sustanciarlos y resolverlos según proceda. Asimismo pueden conocer directamente dichos asuntos.

SEXTA: Cuando el promovente de la permuta, presente una Escritura Notarial como Título de propiedad de la vivienda objeto de la misma, el funcionario actuante, precisa además con el titular en el acto de la Declaración Jurada, la existencia de posibles errores u omisiones con relación a los datos contenidos en dicho documento legal. De existir éstos, debe

orientársele a las partes que, previamente, subsanen la escritura notarial, conforme con lo dispuesto. El Acta de Subsanaación resultante, debe quedar detallada en la Resolución que autorice el acto de permuta.

Si dichos errores se detectan con posterioridad a la radicación del expediente, se procede a su archivo definitivo, y se le orienta a las partes el mismo procedimiento antes expuesto.

SÉPTIMA: En la provincia de Ciudad de La Habana, se deben cumplimentar, además de los requisitos previstos en este Reglamento, los que establecen las disposiciones sobre la migración interna para la Ciudad de La Habana, siempre que se trate de permutas que se realicen desde otras provincias hacia Ciudad de La Habana o desde otros municipios de dicha Ciudad hacia los de La Habana Vieja, Centro Habana, Cerro y Diez de Octubre; a cuyos efectos, se debe evaluar lo relacionado con la composición real del núcleo familiar declarado y el área establecida.

Las direcciones municipales de la Vivienda en todos los casos anteriores y previa autorización de las permutas, solicita el parecer del Consejo de la Administración Municipal del Poder Popular correspondiente. De ser negativo no se autorizan las mismas.

OCTAVA: Las viviendas ubicadas en cooperativas de producción agropecuaria, pueden ser permutadas, siendo requisito indispensable para ello, la obtención de la autorización previa de la Asamblea General de Miembros de la Cooperativa.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Derogar la Resolución No. 617, del 21 de octubre del 2003.

SEGUNDA: Derogar las circulares que a continuación se relacionan:

- a) No. 2 de 19 de enero del 2004; y
- b) No. 1 de 17 de agosto del 2005.

TERCERA: El presente Reglamento entra en vigor el día 1ro. de febrero de 2006.

COMUNIQUESE al Ministerio de Justicia, Ministerio de la Agricultura, Ministerio del Turismo, al Banco Central de Cuba y a las direcciones municipales y provinciales de la Vivienda de los órganos locales del Poder Popular.

PUBLIQUESE en la Gaceta Oficial de la República.

DADA en la ciudad de la Habana, a los 6 días del mes de enero del 2006.

Víctor Ramírez Ruiz

Presidente del Instituto Nacional
de la Vivienda

ANEXO No. 1

DECLARACION JURADA

En la sede de la Dirección Municipal de la Vivienda de _____, a los ____ días del mes de _____ del año 20____.

ANTE MI

_____ funcionario de esta Dirección, nombrado por la Resolución No. _____ de fecha ____ de _____ de 20__.

COMPARECEN

(1) _____ natural de _____, ciudadano _____, de ___ años de edad, de estado civil _____, de ocupación _____, que labora en _____, con Número de Identidad _____, y vecino de _____.

(2) _____ natural de _____, ciudadano _____, de ___ años de edad, de estado civil _____, de ocupación _____, que labora en _____, con Número de Identidad _____, y vecino de _____.

Que aseguran hallarse en pleno goce y ejercicio de sus derechos civiles y tener, como a mi juicio tienen, la capacidad legal necesaria para realizar este acto, y

DECLARAN

PRIMERO: Que _____ y _____ son titulares con carácter de _____ de la vivienda sita en _____ en este municipio.

Que no existen acciones constructivas posteriores al título sin actualizar.

Que en la vivienda reside un núcleo familiar compuesto por ___ hembras, ___ varones, ___ menores de edad, y ___ discapacitados o enfermos crónicos, que queda ubicado luego de la permuta de la siguiente forma: _____

Que _____ y _____ son titulares con carácter de _____ de la vivienda sita en _____ en este municipio.

Que no existen acciones constructivas posteriores al título sin actualizar.

SEGUNDO: Que en la vivienda reside un núcleo familiar compuesto por ___ hembras ___ varones, ___ menores de edad, y ___ discapacitados o enfermos crónicos, que queda ubicado luego de la permuta de la siguiente forma: _____

TERCERO: Que los declarantes no tienen intenciones de abandonar el país en los próximos cuatro años.

CUARTO: Que todos ellos han convenido permutar entre sí, para lo que solicitan la correspondiente autorización de esta Dirección Municipal de la Vivienda.

VERIFICADO que todos los documentos aportados son legítimos.

LEIDA INTEGRAMENTE y en un solo acto esta declaración, los declarantes, advertidos por mí sobre las responsabilidades que tuvieran que asumir si sus declaraciones resultan falsas, la ratifican conforme y firman.

Funcionario actuante: _____ (Nombres, Apellidos, Firma y Cuño)

ANEXO No. 2

DIRECCION MUNICIPAL DE LA VIVIENDA

CERTIFICACION PARA PERMUTAS

A: DIRECTOR MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE _____

De: DIRECTOR MUNICIPAL _____

Estimado Compañero:

A los únicos efectos de la autorización de permuta y en cumplimiento de lo regulado por el Reglamento para las Permutas vigente:

CERTIFICO

PRIMERO: Que el titular se nombra _____, es natural de _____, ciudadano _____, de ___ años de edad, de estado civil _____, de ocupación _____, centro de trabajo _____ con Número de Identidad permanente _____, vecino de _____, y que posee la capacidad legal requerida.

SEGUNDO: Que el inmueble sito en _____, de naturaleza Urbana ___ Rural ___, tiene un estado constructivo de bueno ___, regular ___, malo ___ y está compuesto por _____

_____ con una superficie total de _____ m² y un precio legal de _____ CUP, contando con las medidas y linderos siguientes:

Por el frente linda con _____ por donde mide _____ m.

Por el lado derecho saliendo linda con _____ por donde mide _____ m.

Por el lado izquierdo saliendo linda con _____ por donde mide _____ m.

Por el fondo linda con _____ por donde mide _____ m.

Otros datos que se requieren para el Registro de la Propiedad según corresponda:

TERCERO: Que con relación a los títulos anteriores de dicha vivienda constan los siguientes:

- tipo de título: _____
- naturaleza del acto _____
- funcionario autorizante _____
- fecha _____
- tomo _____ y folio _____ del Registro de Propiedad, en su caso.

CUARTO: Que de la titularidad existente consta:

- tipo de título: _____
- naturaleza del acto _____
- funcionario autorizante _____
- fecha _____
- tomo _____ y folio _____ del Registro de Propiedad, en su caso.

QUINTO: Que de acuerdo con los documentos archivados en el expediente incoado al efecto del presente certificado se acredita según corresponda que:

- la Zona Especial o de Alta Significación para el Turismo sí__ no__ otorga autorización;
- la Asamblea General de Miembros de la Cooperativa

sí__ no__ otorga autorización;

- la Delegación Provincial del Ministerio de la Agricultura sí__ no__ otorga autorización;
- está actualizado en el pago de la deuda por la adquisición de la vivienda o ya ha liquidado la misma.

SEXTO: Que son motivos para la realización de la permuta los siguientes:

Que el titular manifestó sí__ no__ tener intenciones de salir definitivamente del país en los próximos 4 años.

La presente Certificación para Permutas tiene un término de vigencia de 60 días hábiles a partir de la fecha de notificación, lo cual se le comunica al interesado en el acto de notificación.

Que en el expediente correspondiente quedan archivadas las diligencias y los documentos conforme con lo regulado en el citado Reglamento.

DADA en el municipio de _____, a los ___ días del mes de _____ del año 2006.

Director Municipal de la Vivienda

ANEXO No. 3

DIRECCION MUNICIPAL DE LA VIVIENDA _____

REGISTRO DE CERTIFICACIONES PARA PERMUTAS

N° Certificación	Fecha Declaración Jurada	Promoventes	Dirección de la Vivienda	Fecha de Certificación	Fecha de Notificación

RESOLUCION No. 14/06

POR CUANTO: La Ley No.65, Ley General de la Vivienda, de 23 de diciembre de 1988, dispone que el Instituto Nacional de la Vivienda es el organismo encargado de dirigir, controlar y ejecutar la política del Estado y del Gobierno en cuanto a la vivienda, y según lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto-Ley No. 147, de 21 de abril de 1994, se adscribe al Ministerio de la Construcción extinguiéndose como organismo de la Administración Central del Estado pero con idénticas funciones y, en su Disposición Final Tercera, faculta a su Presidente para dictar cuantas disposiciones y regulaciones sean necesarias a los efectos del cumplimiento de lo establecido en la citada Ley.

POR CUANTO: La Resolución No. 618, de 21 de octubre del 2003, complementaria al Decreto-Ley No. 233, de fecha 2 de julio del 2003, modificativo de la citada Ley No. 65/88, Ley General de la Vivienda, regula el procedimiento para la transmisión de viviendas y solares yermos mediante la donación, la compraventa de inmuebles a favor del Estado, adjudicación de herencia y reclamación de derecho a la transferencia de la propiedad de la vivienda por diversos conceptos, incluyendo los casos en fincas rústicas. Asimismo regula la actuación de las direcciones de la Vivienda cuando se producen hechos para los cuales se prevén la pérdida de las viviendas, la delegación de funciones por los directores municipales de la Vivienda o se trate de acciones constructivas y permutas en Zonas Especiales o de Alta Significación para el Turismo.

POR CUANTO: Con el estudio de la aplicación del procedimiento establecido por la citada Resolución No. 618, de 21 de octubre del 2003, resulta que es posible perfeccionarlo en el sentido de simplificar algunos trámites dispuestos en la misma, evitando gestiones innecesarias a la población, siendo atinado introducir las modificaciones necesarias para adecuarlas y continuar logrando mayor fluidez y eficacia en la gestión de las direcciones municipales de la Vivienda, y por tanto, poner en vigor un nuevo Reglamento complementario al referido Decreto-Ley No. 65/88.

POR CUANTO: El que Resuelve fue designado Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda, por Resolución No. 928, de 26 de octubre del año 2001, del Ministro de la Construcción.

POR TANTO: En el ejercicio de las facultades que me han sido conferidas, dicto el siguiente

REGLAMENTO**COMPLEMENTARIO A LA LEY GENERAL DE LA VIVIENDA****CAPITULO I****GENERALIDADES**

ARTICULO 1.-El presente Reglamento tiene como objetivo, establecer las normas que regulen la forma y requisitos que deben cumplirse cuando se pretenda ceder o permutar viviendas y solares yermos, la cesión del derecho de uso de azoteas; la legalización de viviendas edificadas en fincas rústicas, la transferencia de la propiedad de la vivienda; la adjudicación de viviendas por los herederos testamentarios o legatarios, el procedimiento a seguir por las direcciones de

Vivienda para disponer la pérdida de las viviendas, la delegación de funciones por los directores municipales de la Vivienda o se trate de acciones constructivas y permutas en Zonas Especiales o de Alta Significación para el Turismo.

ARTICULO 2.-A los efectos de este Reglamento se entiende como cesión cualquier traspaso de propiedad de la vivienda, de solar yermo o del derecho de uso de azotea que el propietario de dichos bienes realice.

CAPITULO II**DONACION DE VIVIENDAS**

ARTICULO 3.-La transmisión de la propiedad de una vivienda por donación se realiza ante Notario Público, previa autorización de la Dirección Municipal de la Vivienda del territorio donde se encuentre ubicada la misma, siempre que se promueva a favor de:

- a) familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad;
- b) cónyuges o ex cónyuges, siempre que el matrimonio tuviera una duración de dos años o más, o se haya tenido hijos en común durante el mismo; y
- c) convivientes que de forma ininterrumpida hayan vivido con el donante durante diez años o más.

Los directores municipales de la Vivienda dictan Resolución autorizando la donación cuando, de forma indubitada, se pruebe el cumplimiento de los requisitos relacionados anteriormente. De existir indicios de subterfugios no se autoriza.

Las direcciones municipales de la Vivienda, en representación del Estado, pueden ejercer el derecho de tanteo, aplicando las reglas que para la compraventa de viviendas a favor Estado se establecen en el presente Capítulo.

ARTICULO 4.-Los propietarios interesados en transmitir la propiedad de su vivienda por donación, deben solicitar por escrito la autorización a la Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente al lugar donde se encuentre ubicado el inmueble, consignando, a esos efectos, los particulares siguientes:

- a) generales de las partes;
- b) constancia de estar al día en el pago de la vivienda, o que ha liquidado la deuda con el Banco, en su caso;
- c) si el donatario es conviviente del propietario, de forma ininterrumpida, por diez años o más, o se trata de cónyuge o ex cónyuge de matrimonio formalizado en el que se procrearon hijos, o que tuvo una duración de dos años o más;
- d) grado de parentesco entre el donante y el donatario; y
- e) declaración del propietario de que no tiene presentada salida definitiva del país ni está en trámites para ello.

ARTICULO 5.-Al escrito de solicitud debe acompañarse:

- a) los documentos que acrediten la titularidad de la vivienda;
- b) documento del Banco que acredite que está al día en el pago de la vivienda, o que ha liquidado la deuda con el Banco, en su caso;
- c) sello del timbre, por valor de \$ 5.00 pesos; y
- d) certificaciones que acrediten el parentesco, el matrimonio o el divorcio, según corresponda.

ARTICULO 6.-Presentada la solicitud de donación si falta alguno de los documentos o particulares exigidos no se admite, devolviéndose en el propio acto al solicitante.

ARTICULO 7.-Admitida la solicitud la Dirección Municipal de la Vivienda radica expediente y practica cuantas diligencias sean necesarias para comprobar los hechos, circunstancias y documentos que conduzcan a la certeza de que se cumplen los requisitos.

Cuando se trata de donaciones entre cónyuges, ex cónyuges o convivientes se realiza una acuciosa investigación, sobre la cual el funcionario actuante emite el Informe pertinente.

ARTICULO 8.-La Resolución que autoriza la donación, declara el derecho del propietario a transferir la propiedad de la vivienda a favor del donatario, transmisión que debe formalizarse ante Notario Público de conformidad con lo dispuesto legalmente.

ARTICULO 9.-Procede la donación de participación en la copropiedad de una vivienda, si es a favor de convivientes por diez años o más; o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad del donante y de todos los copropietarios, de quienes siempre se requiere el consentimiento.

ARTICULO 10.-Las donaciones de viviendas, solares yermos y del derecho de uso de azoteas a favor del Estado se realizan directamente ante el representante de la Dirección Municipal de la Vivienda donde esté situado el inmueble, sin necesidad de autorización previa.

En el expediente que se radique para conocer y autorizar las donaciones referidas en el párrafo anterior, consta acta donde los propietarios manifiesten su voluntad. Se exigen los documentos que acrediten la propiedad sobre el objeto de donación. La Resolución del Director con la aceptación e incorporación del bien a favor del Estado, refleja la descripción completa y si fuera necesario, se certifica por la Dirección Municipal de la Vivienda, de oficio, la descripción y tasación de la vivienda.

CAPITULO III

COMPRAVENTA DE VIVIENDAS A FAVOR DEL ESTADO

ARTICULO 11.-No se autorizan compraventas de viviendas entre particulares. En todos los casos de compraventa, la Dirección Municipal de la Vivienda ejerce el derecho de tanteo a nombre del Estado y adquiere la propiedad de la vivienda mediante el pago de su precio legal o el precio que a estos fines fije el Ministerio de Finanzas y Precios, deduciendo de éste los adeudos pendientes, en su caso.

ARTICULO 12.-Los propietarios interesados en vender sus viviendas, deben manifestarlo mediante escrito o por declaración ante funcionario de la Dirección Municipal de la Vivienda acompañando el documento acreditativo de la propiedad del inmueble y el comprobante del Banco donde conste la liquidación de la vivienda, o del adeudo pendiente.

La Dirección Municipal de la Vivienda, de forma expedita y de oficio, determina el precio legal de la vivienda, y conforme con el procedimiento que se establezca, el precio a pagar al propietario.

La compra se formaliza mediante Resolución administrativa, en la que consta la transferencia del inmueble a favor del Estado y el precio a pagar a los titulares.

ARTICULO 13.-La compraventa de la vivienda se efectúa sin condicionamiento alguno sobre el destino futuro del inmueble, que se integra al fondo estatal y se asigna observando la política y el orden de prioridades vigentes.

CAPITULO IV SOLARES YERMOS

SECCION I

Compraventa y Permuta con el Estado

ARTICULO 14.-Cuando por existir restricciones urbanísticas que lo impidan, los propietarios de solares yermos no pudieran obtener autorización para utilizarlos en la construcción de su propia vivienda, pueden interesar de la Dirección Municipal de la Vivienda la permuta por otro propiedad del Estado, de igual o similares características, si existe, al amparo de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley General de la Vivienda, tal como quedó modificado por el Decreto-Ley No. 233, de 2 de julio del 2003.

ARTICULO 15.-Recibida la solicitud, la Dirección Municipal de la Vivienda ofrece al promovente la permuta del solar de que se trata por otro equivalente de propiedad estatal, si cuenta con solares para dicho fin.

ARTICULO 16.-Para acreditar la titularidad del solar que se pretende transmitir, el promovente acompaña en todo caso copia autorizada de Escritura Pública acreditativa de la adquisición del inmueble u otro título idóneo, y la certificación de dominio y gravamen hipotecario vigente expedida por el Registro de la Propiedad, de estar inscripto el mismo.

En estos casos la Dirección Municipal de la Vivienda solicita a la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda certificación que acredite si existen restricciones urbanísticas que impidan la construcción de viviendas.

ARTICULO 17.-Si no es factible la permuta, o el propietario no acepta el solar propuesto, la Dirección Municipal de la Vivienda, ofrece a éste la compraventa a favor del Estado. Si no acepta, se le devuelven los documentos presentados y se archiva definitivamente el asunto.

ARTICULO 18.-Si el terreno se encuentra gravado con hipoteca, la Dirección Municipal de la Vivienda da traslado a la Dirección Provincial de Justicia a los efectos de la liquidación de la misma en caso de permuta o la determinación del saldo deudor hipotecario a fin de deducirlo del pago que corresponda del precio del solar.

ARTICULO 19.-Las direcciones municipales de la Vivienda son competentes para conocer y resolver las reclamaciones de derechos sobre solares yermos urbanos y los litigios que surgen en torno a los mismos con motivo de la aplicación de la Ley General de la Vivienda.

ARTICULO 20.-Cuando el propietario de un solar ofrezca éste en venta al Estado, las direcciones provinciales de la Vivienda lo adquieren mediante el pago de su precio legal, aplicando en lo procedente, las reglas anteriores.

ARTICULO 21.-Cuando se trate de cesiones de la propiedad de solares yermos a favor de personas jurídicas, el Director Provincial de la Vivienda escucha el parecer del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda para su aprobación.

SECCION II

Cesión entre particulares

ARTICULO 22.-Los propietarios de solares yermos que deseen ceder éstos a particulares lo pueden hacer, por donación o compraventa, a favor de personas que lo necesiten para edificar su vivienda y que por esta razón han sido seleccionadas conforme al procedimiento establecido, siempre que no existan restricciones urbanísticas que lo impidan y previa aprobación de la Dirección Provincial de la Vivienda, a tenor con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley No. 65, Ley General de la Vivienda, y en el presente Reglamento.

ARTICULO 23.-Las solicitudes se presentan por escrito a la Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente, que deben reflejar:

- a) generales de las partes;
- b) descripción del solar y dirección donde está ubicado;
- c) acto que pretende realizar;
- d) precio legal que consta en el título acreditativo de la propiedad o el de venta, en su caso; y
- e) declaración del propietario de que no está en trámites para salir definitivamente del país dentro de los cuatro años siguientes de la presentación de la solicitud.

En los supuestos de donación el precio legal es el que consta en el título acreditativo de la propiedad. Si no consta en éste, se determina de oficio por la Dirección Municipal de la Vivienda.

La Dirección Municipal de la Vivienda solicita también, de oficio, y, dentro de las 72 horas de recibido el trámite, a la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda:

- a) certificación negativa de restricciones urbanísticas para la construcción de viviendas; y
- b) documento que acredite que el cesionario ha sido seleccionado para construir su vivienda.

La Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda evacua la solicitud, de forma expedita y en un término no mayor de siete días hábiles a partir de la fecha de recibida la misma.

ARTICULO 24.-Al escrito de solicitud se adjunta:

- a) el título acreditativo de la propiedad;
- b) sello del timbre por valor de \$5.00.

ARTICULO 25.-La Dirección Municipal de la Vivienda comprueba los particulares que estime, partiendo de lo establecido en el artículo 21 de la Ley No. 65, Ley General de la Vivienda. De todas las diligencias que se practican se deja constancia en el expediente.

Concluidas las actuaciones, el expediente se eleva a la Dirección Provincial de la Vivienda, con las consideraciones pertinentes, refiriendo, en especial, si existen circunstancias que aconsejen el ejercicio del derecho de tanteo que prevé la Ley.

La Dirección Provincial de la Vivienda autoriza, mediante Resolución la compraventa o donación del solar, siempre que se cumplan todos los requisitos.

CAPITULO V

CESION DE USO DE AZOTEAS

ARTICULO 26.-Los propietarios pueden ceder el uso de la azotea de la vivienda de su propiedad, con pago o sin

pago, a favor de personas que la necesiten para construir su vivienda, siempre que medien los requisitos siguientes:

- a) que técnicamente sea posible la nueva edificación;
- b) que no existan restricciones urbanísticas que lo impidan;
- c) que se autorice por la Dirección Provincial de la Vivienda; y
- d) los cesionarios sean seleccionados para edificar sus viviendas.

La Dirección Municipal de la Vivienda solicita también, de oficio, y, dentro de las 72 horas de recibido el trámite, a la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda:

- a) certificación negativa de restricciones urbanísticas para la construcción de viviendas en la azotea que se pretende ceder; y
- b) documento que acredite si el cesionario ha sido seleccionado para construir su vivienda.

La Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda evacua la solicitud, de forma expedita y en un término no mayor de siete días hábiles a partir de la fecha de recibida la misma.

ARTICULO 27.-Los interesados en ceder el uso de la azotea para la construcción de viviendas, presentan escrito de solicitud a la Dirección Provincial de la Vivienda, por conducto de la Dirección Municipal de la Vivienda, consignando los particulares siguientes:

- a) generales de las partes;
- b) definición del acto mediante el cual pretende transmitir el uso de la azotea;
- c) descripción detallada de la vivienda a la que pertenece la azotea y dirección donde esté ubicada;
- d) los límites y el área total de la azotea, especificando si se cede todo o una parte. Si es parte, definir dentro de ese total los límites y el área a ceder;
- e) si está al día en el pago de la vivienda, en su caso; y
- f) declaración del propietario de que no tiene intención de emigrar del país dentro de los cuatro años siguientes a la presentación de la solicitud.

ARTICULO 28.-Al escrito de solicitud se acompañan los documentos siguientes:

- a) dictamen técnico que exprese que el inmueble resiste la nueva construcción, emitido por la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda o el Arquitecto de la Comunidad; y croquis que refleje los datos contemplados en el inciso d) del artículo anterior; y
- b) constancia de estar al día en el pago de la vivienda, o que ha liquidado la deuda con el Banco, en su caso.

ARTICULO 29.-La Dirección Municipal de la Vivienda verifica el cumplimiento de los requisitos establecidos y que la azotea objeto del trámite efectivamente está libre de construcción. Con todos los documentos y constancia de las diligencias realizadas se conforma el expediente, que se eleva a la Dirección Provincial de la Vivienda, previo dictamen con las consideraciones pertinentes, refiriendo en especial, si existen circunstancias que aconsejen el ejercicio del derecho de tanteo que prevé la Ley.

La Dirección Provincial de la Vivienda, comprueba los particulares que estime. De todas las diligencias que se practiquen se deja constancia en el expediente y, mediante

Resolución, autoriza la compraventa o donación del derecho de uso de la azotea, siempre que se cumplan todos los requisitos.

ARTICULO 30.-En los edificios multifamiliares se deben cumplir, además de los requisitos anteriores, los que se derivan de la aplicación del Reglamento de Edificios Multifamiliares.

CAPITULO VI

TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD A LOS USUFRUCTUARIOS ONEROSOS, OCUPANTES LEGITIMOS Y ARRENDATARIOS

ARTICULO 31.-La solicitud de los usufructuarios onerosos, ocupantes legítimos o arrendatarios de viviendas estatales amparados en la Disposición Transitoria Primera del Decreto-Ley No. 233, de 2 de julio del 2003, se hace mediante escrito, que debe contener:

- a) generales de los solicitantes; o sus representantes, en su caso;
- b) pretensión, forma de adquisición y hechos en que se fundamenta;
- c) dirección de la vivienda;
- d) nombre del cónyuge, si procede;
- e) relación de los convivientes, parentesco y fecha de ocupación;
- f) si está al día en el pago de la vivienda, en su caso; y
- g) sello del timbre por valor de (\$10.00) pesos.

No se admite, en lo adelante, la solicitud de transferencia de la vivienda a aquellas personas que fueron declaradas arrendatarias según lo establecido en el tercer párrafo de la Disposición Transitoria Primera del citado Decreto-Ley.

ARTICULO 32.-Las solicitudes a que se refiere el apartado anterior se admiten por la Dirección Municipal de la Vivienda sólo en los casos en que no falten documentos probatorios básicos del derecho que se reclama. Si faltan documentos del valor referido anteriormente, se orienta debidamente a los interesados.

ARTICULO 33.-En el caso de las personas que reciben prestaciones de la Asistencia Social, pueden realizar los trámites para la transferencia de la propiedad y presentar su solicitud a la Dirección Municipal de la Vivienda a partir de que mejore su capacidad de pago y dejen de recibir esas prestaciones.

ARTICULO 34.-Las direcciones municipales de la Vivienda practican las diligencias dirigidas a conocer, si los promoventes cumplen los requisitos que a tales efectos están previstos en la Ley General de la Vivienda, y, reconoce el derecho a la transferencia de la propiedad, mediante Resolución, que constituye Título de Propiedad, sólo a la persona que cumple los mismos o reconoce el derecho a transferir la propiedad mediante el Banco, según corresponda.

Si en la Resolución se reconoce el derecho a transferir la propiedad por el Banco, la misma debe contener, con independencia del origen del derecho reconocido, lo siguiente:

- a) nombre y apellidos completos de todos los titulares y su estado civil. Si los titulares son casados consignan el nombre y apellidos de los cónyuges y si el derecho de transferencia es a favor de ambos, se refleja expresamente;

- b) la descripción de la vivienda y precio legal;
- c) cuantía que debe pagar y las mensualidades; y
- d) la obligación de los titulares del derecho de concurrir al Banco en el término de treinta días a partir de su notificación a suscribir el Contrato de Compraventa y la advertencia que de no cumplir esta obligación pueden ser declarados arrendatarios. Esto se aplica asimismo, a todos los demás casos de transferencia por el Banco que regula la Ley General de la Vivienda vigente.

ARTICULO 35.-Si los interesados no concurren al Banco en el término referido en el párrafo anterior, la Dirección Municipal de la Vivienda procede a:

- a) radicar expediente;
- b) emplazar a dichas personas por un término de diez días hábiles para que aleguen lo que estimen; y
- c) de no concurrir circunstancias que justifiquen el incumplimiento, como enfermedades, movilizaciones u otras razones humanitarias, dispone mediante Resolución la pérdida del derecho a adquirir la propiedad y se declara arrendatario de la vivienda.

En el supuesto que dos o más personas sean cotitulares del derecho y alguno se abstiene de concurrir al Banco, previo cumplimiento de lo dispuesto anteriormente la Dirección Municipal de la Vivienda emite Resolución disponiendo la pérdida del derecho a los que se abstienen de concurrir y ratifica el derecho a la transferencia de los demás.

Para el logro de lo dispuesto en este apartado, las direcciones municipales de la Vivienda, mediante los departamentos de Control del Fondo, establecen con las sucursales bancarias correspondientes, los mecanismos de control y conciliación que garanticen su cumplimiento.

ARTICULO 36.-Los trámites para transferir la propiedad de las viviendas a los titulares de este derecho que estén obligados al pago, quedan sujetos a las regulaciones vigentes.

ARTICULO 37.-Cuando las direcciones municipales de la Vivienda dicten una Resolución autorizando la transferencia de la propiedad de una vivienda, el beneficiario de ésta debe dirigirse a la sucursal bancaria con copia de la referida Resolución a los efectos establecidos, aun cuando copia de la misma también debe ser notificada a dicha sucursal.

ARTICULO 38.-En los casos de deudores que se coloquen intencionalmente en estado de insolvencia por un período de tres meses o más y la Sucursal del Banco donde esté contabilizada la deuda promueva la declaración de ocupante ilegal, la Dirección Municipal de la Vivienda, previa radicación del expediente correspondiente y emplazamiento de dicho deudor puede declarar, mediante Resolución fundada, la pérdida del derecho de propiedad, excepto que al ser emplazado, cumpla, en el término de diez días hábiles sus obligaciones con el Banco y así lo declare y conste oportunamente ante la Dirección Municipal de la Vivienda.

ARTICULO 39.-Si el deudor, tal como prevé el apartado anterior, no cumple con la obligación de pago al ser emplazado por la Dirección Municipal de la Vivienda o es reincidente en el referido incumplimiento, las direcciones municipi-

pales de la Vivienda se pronuncian, según el caso, disponiendo:

- a) la pérdida del derecho de propiedad; y la declaración de ocupante ilegal de los titulares y su núcleo familiar; o
- b) la pérdida del derecho mencionado y que los titulares quedan en el mismo inmueble como arrendatarios.

Contra la Resolución dictada conforme al inciso a) del presente artículo, se puede establecer el Recurso de Apelación ante la Dirección Provincial de la Vivienda. Contra la que se dicte al amparo del inciso b) procede reclamación ante la Sala de lo Civil y lo Administrativo del Tribunal Provincial Popular.

ARTICULO 40.-Las direcciones municipales de la Vivienda admiten la promoción de las Sucursales Bancarias relacionadas con impagos por colocarse el deudor, intencionalmente en esta situación, siempre que en el escrito promocional se expresen todas las diligencias practicadas que demuestren que la gestión de cobro se ha agotado; así como el domicilio actual de las personas.

ARTICULO 41.-Las direcciones municipales de la Vivienda resuelven los expedientes radicados al amparo del procedimiento previsto para los litigios en la Ley General de la Vivienda y notifican al Banco la Resolución dictada, en la que se dispone la medida que corresponda según lo previsto en la presente Resolución.

ARTICULO 42.-En los supuestos que las personas con derecho a la transferencia no prueben estar al día en el pago al que estaban obligadas, las direcciones municipales de la Vivienda accionan para poner al pago al solicitante, y éste, al comparecer a solicitar su derecho a transferir prueba que está pagando. Sólo entonces el Departamento Jurídico radica, sustancia y propone lo pertinente.

ARTICULO 43.-A los efectos de la transferencia de la propiedad de la vivienda, la determinación del precio a pagar por los usufructuarios onerosos u ocupantes legítimos, aun cuando éstos hubieran sido declarados arrendatarios en virtud de lo dispuesto en la Ley General de la Vivienda sobre la caducidad, se rige por lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias Décima y siguientes de la Ley General de la Vivienda y sus normas complementarias.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior, lo pagado por los ocupantes legítimos, usufructuarios onerosos o arrendatarios con posterioridad a 1991 no se toma en cuenta a los efectos de la transferencia de la propiedad de la vivienda.

Los arrendatarios que no estén comprendidos en los supuestos del párrafo anterior vienen obligados a pagar íntegramente el precio legal de la vivienda.

CAPITULO VII

REQUISITOS PARA LA ADJUDICACION DE LA VIVIENDA POR PARTE DE LOS HEREDEROS TESTAMENTARIOS

ARTICULO 44.-Las direcciones municipales de la Vivienda conocen y resuelven las solicitudes del parecer favorable para la adjudicación de viviendas, siempre que los interesados sean herederos testamentarios o legatarios que ocupan la vivienda al fallecimiento del causante y si la vi-

vienda queda desocupada al fallecer el testador por haber sido el propietario su único ocupante, siempre que el heredero o legatario no fuera al mismo tiempo de los llamados por la Ley para la herencia intestada.

En la sustanciación del expediente ha de definirse si se trata de grandes inmuebles u otros que puedan servir de utilidad pública o interés social, u otro uso más justo y razonable en beneficio de la comunidad.

ARTICULO 45.-Las solicitudes de los interesados se realiza por escrito, acompañando:

- a) Sello del timbre por valor de (\$10.00) pesos;
- b) testamento por el que se instituye heredero o legatario;
- c) certificación del registro de actos de última voluntad; y
- d) título de propiedad de la vivienda.

Al culminar el trámite se devuelven a los interesados estos documentos, previa diligencia de desglose.

ARTICULO 46.-Las direcciones municipales de la Vivienda radican expediente al que se adjuntan las investigaciones pertinentes y las pruebas aportadas por los interesados; así como las que de oficio sean necesarias para comprobar el cumplimiento de los requisitos para la adjudicación solicitada, verificando si la vivienda quedó libre u ocupada al momento del fallecimiento u otros particulares de interés.

ARTICULO 47.-Cuando se trata de grandes inmuebles u otros que puedan servir de utilidad pública o interés social, u otro uso más justo y razonable en beneficio de la comunidad, y el heredero o legatario no fuera al mismo tiempo de los llamados por la Ley para la herencia intestada, el Estado puede asignar en propiedad otra vivienda del fondo estatal al beneficiario, según la composición del núcleo familiar y adquirir para sí el inmueble.

En estos casos la Dirección Municipal de la Vivienda dispone el pago a los herederos o legatarios de la diferencia de precios, de existir. Si se le asigna una vivienda de mayor precio no se exige a los herederos testamentarios o legatarios el pago de la diferencia al Estado.

ARTICULO 48.-La Dirección Municipal de la Vivienda, si se trata de un gran inmueble, interesa el parecer del Consejo de la Administración Municipal del Poder Popular, solicitándole que defina, en el término de treinta días hábiles de recibida la solicitud, si es de utilidad pública o interés social, o se le puede dar otro uso más justo y razonable en beneficio de la comunidad.

En los demás casos la Dirección Municipal de la Vivienda emite su parecer favorable, excepto que conozca previamente el interés de dicho Consejo de la Administración a los efectos de resolver una necesidad social o de la comunidad, o, de así estimarlo aquélla, le solicite su parecer; en cuyos casos se actúa de la forma expresada en el párrafo anterior.

A estos efectos se entiende por grandes inmuebles aquellas residencias y apartamentos que por sus grandes dimensiones aconsejan un uso público o la adaptación para varias viviendas.

El uso "más justo y razonable, en beneficio de la comunidad", incluye todo destino coherente con las necesidades sociales y los servicios a la comunidad, que constituyan decisiones de esencia popular y comunitaria.

ARTICULO 49.-Si el Consejo de la Administración Municipal del Poder Popular estima que el inmueble es de interés estatal a tenor de lo establecido en el artículo anterior, ofrece una vivienda adecuada al núcleo familiar del heredero testamentario o legatario, y define la causa del interés público, interés social o el uso más justo y razonable para la comunidad; así como el destino del inmueble.

Si la razón del interés estatal no resulta de ser un gran inmueble, la vivienda que se ofrezca debe ser, en lo posible, de similares condiciones a la que tiene derecho por el testamento otorgado a su favor. En todo caso se les deben dar opciones a los herederos testamentarios o legatarios.

Las resoluciones de las direcciones municipales de la Vivienda aplicando la decisión adoptada, deben fundamentar las razones de utilidad pública, interés social u otro uso más justo y razonable, indicándose el uso futuro del inmueble y la vivienda que se les asigna en su lugar a las personas con derecho.

En estos casos se notifica al heredero o legatario la decisión y a partir de este acto puede presentarse ante Notario Público, a los efectos legales que procedan.

ARTICULO 50.-Cuando el inmueble no sea de los previstos en el artículo 47 del presente Reglamento, la Dirección Municipal de la Vivienda dicta Certificación donde conste que la vivienda no es un gran inmueble, que quedó libre de ocupantes al fallecimiento del causante o que quedando ocupada por el heredero testamentario o legatario éste puede concurrir ante Notario Público para la adjudicación; asimismo si el Título de Propiedad fuera omiso en algún particular esencial para ser inscripto en el Registro de la Propiedad se subsana en la propia Resolución.

ARTICULO 51.-La Dirección Jurídica de este Instituto es la encargada de la tramitación de las solicitudes de aprobación o no de las adjudicaciones hereditarias de viviendas a favor de personas jurídicas, o sea, aquellas entidades que poseyendo patrimonio propio tienen capacidad para ser sujetos de derechos y obligaciones, como las sociedades y fundaciones, así como las demás consignadas en el Artículo 39.1 del Código Civil.

A dichos efectos las direcciones provinciales de la Vivienda reciben las solicitudes presentadas y elaboran un dictamen señalando los extremos que consideren necesario, así como su opinión con relación a las solicitudes presentadas, el que eleva al citado Instituto en un término de treinta días.

CAPITULO VIII

ACTUACION DE LA DIRECCION MUNICIPAL DE LA VIVIENDA CUANDO LA VIVIENDA QUEDA DESOCUPADA

ARTICULO 52.-Las direcciones municipales de la Vivienda cuando conozcan que una vivienda queda desocupada al fallecer el propietario:

- a) da cuenta al Tribunal Municipal Popular, a sus efectos. De no conocerse herederos coordina con dicho Tribunal la designación del gestor depositario.
- b) investiga sobre el status legal del inmueble, en especial si hay herederos, si éstos no tienen otra vivienda y si realmente quedó desocupada;
- c) de concurrir herederos intestados o testamentarios que a su vez están dentro de los parientes llamados por Ley a la

herencia intestada, la Dirección Municipal emite certificación de que la vivienda quedó libre de ocupantes;

- d) de poseer dichos herederos otra vivienda en propiedad se actúa según la Ley, transfiriendo al Estado la que resulte de la decisión del heredero; que puede optar por una de las dos y solicitar el pago que corresponda de aquélla que ingresa al fondo estatal; y
- e) al concluir el año que otorga la Ley a los herederos para personarse en la Dirección Municipal de la Vivienda, adopta las medidas para la incorporación de la vivienda al fondo estatal. En tal sentido se dicta la Resolución correspondiente que se comunica a Control del Fondo, a sus efectos.

ARTICULO 53.-Las direcciones municipales de la Vivienda, por conducto del Departamento de Control del Fondo, conforman expediente que contiene las diligencias realizadas.

Este Departamento controla en Registro creado al efecto los siguientes aspectos:

- a) No. de orden;
- b) dirección del inmueble;
- c) fecha de fallecimiento y nombre y apellidos del titular;
- d) fecha en que concurren presuntos herederos, según escrito o acta ante funcionario de la Dirección Municipal;
- e) fecha en que se informa al Tribunal;
- f) fecha en que sella;
- g) Certificación o Resolución que se emite y fecha;
- h) fecha del ingreso al fondo estatal; e
- i) remisión al Departamento Jurídico, en su caso.

CAPITULO IX

VIVIENDAS CONSTRUIDAS POR ESFUERZO PROPIO EN FINCAS RUSTICAS PROPIEDAD DE PEQUEÑO AGRICULTOR, CPA Y UBPC

ARTICULO 54.-Al objeto de legalizar la construcción de viviendas por esfuerzo propio en fincas rústicas propiedad de pequeño agricultor, las direcciones municipales de la Vivienda deben:

1. Recibir la solicitud de los interesados, adjuntando:
 - a) documento que acredite la autorización del MINAGRI;
 - b) Licencia de construcción; y
 - c) Certificación de Habitable.

Si careciera de los documentos señalados en los incisos b) y c), se remite a la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda, para la aplicación de lo regulado sobre la convalidación, si la construcción fuera con posterioridad al 1ro de enero de 1985.

2. Radicar expediente que contenga la documentación aportada y las pruebas y diligencias que procedan.
3. Dictar Resolución disponiendo, de proceder, el reconocimiento del derecho de propiedad sobre lo edificado. Esta Resolución constituye Título de Propiedad.

ARTICULO 55.-Para el reconocimiento del derecho de la propiedad sobre lo edificado se tiene en cuenta que la vivienda fue edificada antes de la entrada en vigor del Decreto No. 272, de las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y de urbanismo, de 20 de febrero del

2001. Si fuera posterior, es indispensable que se haya ejecutado legalmente.

ARTICULO 56.-Cuando se trate de viviendas construidas por esfuerzo propio en tierras de Cooperativas Agropecuarias o Unidades Básicas de Producción Agropecuaria, además de lo dispuesto en el presente Reglamento, se exige al promovente la aprobación previa de la Asamblea General correspondiente. El reconocimiento del derecho de propiedad es igualmente de lo edificado. Lo dispuesto en el artículo anterior es aplicable en este supuesto.

CAPITULO X

VIVIENDAS EN ZONAS ESPECIALES

O DE ALTA SIGNIFICACION PARA EL TURISMO

ARTICULO 57.-Los propietarios o arrendatarios de viviendas ubicadas en zonas especiales o de alta significación para el turismo que pretendan arrendar, permutar, construir, rehabilitar, dividir o ampliar las viviendas en que residen, deben solicitar a la Dirección Municipal de la Vivienda la correspondiente autorización, en concordancia y de acuerdo con lo preceptuado en la legislación vigente.

Las direcciones municipales de la Vivienda, antes de dar respuesta a la solicitud formulada interesan, de oficio, la autorización previa a la autoridad designada en la Zona Especial o de Alta Significación para el Turismo de que se trate.

CAPITULO XI

PERDIDA DE LAS VIVIENDAS

ARTICULO 58.-Las direcciones provinciales y municipales de la Vivienda cuando detecten o reciban por cualquier vía información sobre los supuestos previstos en la Disposición Especial Séptima de la Ley No. 65, Ley General de la Vivienda, tal como quedó modificada por el Decreto- Ley No 233, de 2 de julio del 2003, radican de inmediato el expediente correspondiente.

ARTICULO 59.-En la sustanciación del expediente se aplican las reglas previstas para los litigios en la citada Ley y se realizan cuantas diligencias, investigaciones y pruebas sean necesarias.

ARTICULO 60.-Las direcciones municipales o provinciales de la Vivienda confeccionan un Registro de todos los asuntos que se radiquen para la aplicación de lo que por el presente capítulo se dispone, donde conste:

- a) número de orden y fecha;
- b) número de expediente;
- c) nombre del titular de la vivienda;
- d) dirección;
- e) número y fecha de la resolución dictada;
- f) medidas dispuestas;
- g) fecha de la ejecución y medidas adoptadas, cuando proceda; y
- h) procedimiento administrativo establecido y resultado, en su caso.

ARTICULO 61.-Las direcciones municipales o provinciales de la Vivienda disponen mediante Resolución la pérdida de las viviendas que hayan sido objeto de cesiones o permutas ilegales, declaran ilegales a sus ocupantes y, en los casos que proceda, de los fondos monetarios obtenidos en la cesión o permuta.

Igualmente dispone, mediante Resolución, la pérdida de las viviendas o de los derechos otorgados sobre ellas, si las viviendas han sido adquiridas mediante engaño, fraude o falsificación; o se trata de viviendas construidas, ampliadas o rehabilitadas ilegalmente. En la propia Resolución se declaran ilegales a los ocupantes y se le deja expedita la vía para impugnarla ante la Sala de lo Civil y lo Administrativo del Tribunal Provincial Popular.

ARTICULO 62.-Si la persona obligada a hacer efectiva la devolución de los fondos obtenidos no lo hiciera voluntariamente, se procede a elaborar un requerimiento de pago para que en un término de treinta días lo haga efectivo y de no producirse éste, se inicia la vía de apremio o se procede al embargo mensual del 30 % del salario o el pago mediante chequera, hasta liquidar el total de los fondos obtenidos.

ARTICULO 63.-En el supuesto de que la Dirección Municipal de la Vivienda sea demandada en procedimiento administrativo, puede solicitar la intervención de cualquier otra persona o entidad con interés legítimo en el proceso, a fin de hacer valer su derecho sobre la vivienda en litigio.

ARTICULO 64.-Las direcciones municipales de la Vivienda, cuando en la tramitación de la información que reciban aprecien que no es posible la aplicación de la Disposición Especial Séptima porque los infractores no son propietarios, sino arrendatarios de viviendas estatales, o no poseen status legal, actúan en la forma siguiente:

- a) el ocupante se debe declarar ilegal, a tenor de lo dispuesto en el inciso a) del artículo 115 de la Ley No. 65 de 1988, ya que su ocupación resulta clandestina; y
- b) al arrendatario que vendió la vivienda se le aplica la pérdida del derecho al amparo de lo dispuesto en el inciso ch) del artículo 58, en concordancia con el inciso a) del artículo 53, ambos de la Ley No. 65 de 1988.

ARTICULO 65.-En los supuestos que el titular del derecho perpetuo de superficie ceda ilegalmente viviendas terminadas pero sin legalizar que fueron edificadas legalmente, las direcciones municipales de la Vivienda radican expediente, y previa la investigación de rigor, dispone la pérdida de lo edificado al amparo de la Disposición Especial Séptima.

En los supuestos de viviendas en construcción, ejecutadas cumpliendo todos los requisitos legales y cedidas ilegalmente, las direcciones municipales de la Vivienda actúan de conformidad con lo dispuesto en el inciso a) del artículo 16 del Reglamento de Construcción por Esfuerzo Propio vigente.

ARTICULO 66.-Cuando se produzca la incorporación al fondo estatal de viviendas de propiedad personal, al amparo de lo dispuesto por Organismo u Organismo facultado para ello, las direcciones provinciales y municipales de la Vivienda, para hacer efectiva la medida de traspaso al fondo estatal de las viviendas objeto de confiscación proceden a actuar de la forma siguiente:

1. Si se trata de viviendas ubicadas en zonas especiales o de alta significación para el turismo, se ejecuta el inventario y sellaje de la misma, se asigna a la Zona si es interés de ésta. Si estuviera ocupada, oído el parecer de la Zona, se actúa según se establece en el numeral 2 del presente artículo.

2. Si se trata de una vivienda de ocupación permanente se procede a:
- reubicar para su lugar de origen al declarado ilegal y su núcleo conviviente;
 - cuando no fuere posible la ejecución de esta medida por que no existiere lugar de origen, o caso de existir fuera imposible dicha reubicación, el núcleo declarado ilegal es reubicado de inmediato en locales, albergues, habitaciones o viviendas disponibles del fondo estatal o resultantes de cambios con viviendas pertenecientes a casos sociales priorizados;
 - si la vivienda resulta adecuada a las características del núcleo familiar que la ocupa se puede asignar, excepcionalmente, en concepto de arrendamiento al núcleo declarado ilegal; y
 - si la vivienda es inhabitable, sin que tenga reparación posible; o no es adecuada por carecer de la superficie útil mínima requerida; y a su vez no sea interés del Estado, los declarados ocupantes ilegales continúan residiendo en ellas gratuitamente hasta que se adopte otra decisión al caso. La Dirección Municipal de la Vivienda dicta la Resolución correspondiente, excepto que tengan lugar de origen para donde pueda reubicarse, en cuyo caso se reubican y la vivienda se demuele, si procede.

Cuando la vivienda objeto de la medida está ubicada en zona de alta significación para el turismo o en zona especial, la asignación a que se refiere el inciso c) sólo puede efectuarse con la aprobación previa de la zona correspondiente.

La decisión que se adopte es colegiada en el Consejo de Dirección de las direcciones provinciales o municipales de la Vivienda, y debe ser explicada a las organizaciones de la comunidad. En todos los casos que se deban aplicar algunas de las variantes contempladas en los incisos b) y c), se solicita previamente el parecer del Consejo de la Administración del Organismo Local del Poder Popular que corresponda.

ARTICULO 67.-En la tramitación de la ejecución de las Resoluciones dictadas que se señalan en el presente capítulo las direcciones municipales de la Vivienda se auxilian de la Policía Nacional Revolucionaria para hacer efectivas las medidas dispuestas y coordinan con el Jefe del Sector correspondiente y con los demás organismos que sean necesarios.

CAPITULO XII

RECURSO DE APELACION

ARTICULO 68.-Las direcciones provinciales de la Vivienda son competentes para conocer y resolver el Recurso de Apelación contra las resoluciones dictadas por las direcciones municipales de la Vivienda, como resultado de lo establecido en los artículos 111 y 115 de la Ley General de la Vivienda.

ARTICULO 69.-El Recurso de Apelación, puede interesarse a instancia de parte inconforme, dentro del término de diez días contados a partir de la fecha de la notificación de la Resolución dictada, derecho que debe quedar claramente expresado en la misma.

ARTICULO 70.-El escrito promoviendo el Recurso de Apelación es sin formalidad alguna y se presenta ante la

Dirección Municipal de la Vivienda que dictó la Resolución, acompañando copia de ésta y las pruebas que se estimen pertinentes.

ARTICULO 71.-La presentación del escrito promoviendo Recurso de Apelación no paraliza la ejecución de lo dispuesto.

El Vicepresidente del Instituto Nacional de la Vivienda que atiende el área jurídica puede disponer la suspensión de la medida dispuesta que aún no se haya ejecutado, hasta la solución definitiva del Procedimiento de Revisión, utilizando, según la urgencia, la comunicación telegráfica o telefónica al Director Provincial de la Vivienda correspondiente.

También puede disponer la suspensión de la medida, hasta que se resuelva el Procedimiento de Revisión, el Director Provincial de la Vivienda, si considera que la ejecución puede provocar situaciones de carácter político-social, comunicándolo de inmediato a la Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente.

ARTICULO 72.-La Dirección Municipal de la Vivienda recibe el escrito del Recurso de Apelación y las pruebas aportadas por el promovente, elevándola a la Dirección Provincial de la Vivienda en el término de cinco días, contados a partir de recibirlo.

En el caso del Municipio Especial de Isla de la Juventud lo eleva directamente al Instituto Nacional de la Vivienda en el referido término.

Junto a este escrito debe elevarse todos los antecedentes de la vivienda o viviendas que tengan relación con el caso, expedientes básicos y actuaciones que dieron lugar a la Resolución impugnada, debidamente actualizados, foliados y cosidos.

ARTICULO 73.-Con el escrito de promoción, las pruebas aportadas por el promovente para el Recurso de Apelación y la diligencia de emplazamiento realizada a todas las partes implicadas, se conforma cuadernillo, cosido y foliado que se une en cuerda floja al expediente en el que recayó la Resolución que se combate, así como los expedientes básicos de las viviendas que tengan relación con el asunto. El referido cuadernillo constituye la base para el expediente de la Dirección Provincial de la Vivienda, el que es devuelto a la Dirección Municipal de la Vivienda, unido en cuerda floja a las demás actuaciones, una vez concluido el Recurso, o se concluya el Procedimiento de Revisión, en su caso.

ARTICULO 74.-La Dirección Provincial de la Vivienda radica expediente y al sustanciar el Recurso de Apelación, comprueba si se han acompañado todos los documentos y expedientes que se requieren, así como que se encuentran debidamente ordenados. Asimismo analiza el asunto, practica las pruebas que sean necesarias y dicta la Resolución que corresponda conforme a derecho, dentro del término de treinta días contados a partir de la radicación del Recurso. La notificación se realiza por la Dirección Provincial de la Vivienda en un término de cinco días laborables a partir de la fecha en que fue dictada.

ARTICULO 75.-Contra lo resuelto por el Director Provincial de la Vivienda puede establecerse, a instancia de la parte inconforme dentro del término de diez días siguientes a su notificación y por conducto de la propia Dirección

Provincial de la Vivienda, Procedimiento de Revisión ante el Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda.

La Dirección Provincial de la Vivienda al recibir el escrito por el que se promueve el Procedimiento de Revisión y las pruebas aportadas, conforma el cuadernillo que sirve de base al expediente de Revisión del Instituto Nacional de la Vivienda, el que une en cuerda floja al expediente radicado para conocer del Recurso de Apelación, así como los expedientes básicos recibidos de la Dirección Municipal de la Vivienda. Esta documentación se remite al Instituto Nacional de la Vivienda en un término no mayor de cinco días laborables, contados a partir de la fecha de recibida la solicitud de Revisión.

ARTICULO 76.-Contra lo resuelto directamente por el Director Provincial de la Vivienda aplicando lo establecido en los artículos 111 y 115 de la Ley General de la Vivienda sólo procede Revisión ante el Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda.

CAPITULO XIII

PROCEDIMIENTO DE REVISION

ARTICULO 77.-Recibido el Procedimiento de Revisión, la Dirección Jurídica del Instituto Nacional de la Vivienda radica el correspondiente expediente dentro del término de cinco días a partir de la fecha de recibido, y de estimarlo necesario, dispone la práctica de pruebas, tanto las propuestas y admitidas, como cualquier otra que considere pertinente.

Concluida la práctica de pruebas se dicta Resolución, de manera que el asunto quede definitivamente resuelto en el término de treinta días, a partir de la fecha de radicación del expediente.

ARTICULO 78.- La presentación del escrito de solicitud del Procedimiento de Revisión no produce efectos suspensivos.

En los casos en que resulta necesario practicar nuevas investigaciones puede prorrogarse dicho término, sin que en ningún caso la solución del asunto exceda de los sesenta días.

ARTICULO 79.-El Vicepresidente que atiende a la Dirección Jurídica del Instituto Nacional de la Vivienda puede disponer la suspensión de la medida dispuesta que aún no se haya ejecutado, hasta la solución definitiva del Procedimiento de Revisión, utilizando, según la urgencia, la comunicación telegráfica o telefónica al Director Provincial de la Vivienda correspondiente.

ARTICULO 80.-Resuelto el Procedimiento de Revisión, son devueltos los expedientes a la Dirección Provincial de la Vivienda o al Municipio Especial de Isla de la Juventud, para que se notifique y ejecute, por la Dirección Municipal de la Vivienda, la medida dispuesta.

La Dirección Municipal de la Vivienda notifica la Resolución a todas las partes interesadas, en un término de diez días laborables a partir de recibida.

CAPITULO XIV

PROCEDIMIENTO ESPECIAL

ARTICULO 81.-Contra las decisiones firmes adoptadas por los directores municipales y provinciales de la Vivienda como resultado de lo establecido en los artículos 111 y 115 de la Ley No. 65, Ley General de la Vivienda, o resultantes

del Procedimiento de Revisión, el Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda, de manera excepcional, de oficio y dentro del término de un año a partir de la notificación de la Resolución declarando la ocupación ilegal, puede conocer el asunto, en procedimiento especial, siempre que surjan nuevos elementos, documentos o pruebas indubitables que no pudieron ser aportadas anteriormente por fuerza mayor u obra de la contraparte, y que demuestren que lo dispuesto es improcedente, ilegal o notoriamente injusto. Contra lo que decida el Presidente no procede ulterior trámite.

La Dirección Jurídica del Instituto Nacional de la Vivienda es la facultada para admitir el Procedimiento Especial y, de admitirlo, radica expediente con las pruebas y demás antecedentes en que se sustente el Procedimiento, al que se unen los expedientes radicados en las direcciones provinciales o municipales de la Vivienda.

Practicadas las pruebas que sean necesarias, tanto las propuestas y admitidas, como cualquier otra que considere pertinente, se dicta Resolución dentro de los treinta días a partir de su radicación.

La notificación se hace por las direcciones municipales de la Vivienda dentro del término de cinco días laborables siguientes de recibirse la Resolución en esa instancia.

CAPITULO XV

DELEGACION DE FUNCIONES

ARTICULO 82.-Los directores municipales de la Vivienda pueden delegar en los dirigentes que le están subordinados algunas de las facultades que le confiere la Ley General de la Vivienda, conforme lo dispuesto en la presente Resolución, siempre que la referida delegación se justifique por las características específicas del territorio, las necesidades organizativas o el perfeccionamiento del trabajo.

ARTICULO 83.-Los directores municipales de la Vivienda pueden delegar las facultades que les confiere la Ley No. 65, Ley General de la Vivienda, que se relacionan a continuación, y sólo en los funcionarios que se definen en cada caso:

- a) la solución de expedientes y la firma de resoluciones referidas a reclamaciones de derechos previstas en las Secciones Segunda y Tercera del Capítulo X de la Ley General de la Vivienda, en los directores de Distritos, salvo los relacionados con la aplicación de la medida de pérdida de la vivienda o derechos sobre ella, permutas, trámites migratorios y reclamaciones de derecho al amparo de los artículos 57,76, 78,81 y 82 de la referida Ley;
- b) firma de las Certificaciones de Descripción y Tasación de viviendas, en los Jefes de los Departamentos de Control del Fondo;
- c) firma de los Dictámenes dirigidos a los Consejos de la Administración sobre el Decreto No. 217, de 28 de abril de 1997, en los Subdirectores Jurídicos; y
- d) firma de certificaciones de documentos que consten en archivo en los Jefes de Departamentos o Subdirectores Jurídicos.

ARTICULO 84.-La delegación de las facultades que se haga, amparada en la presente, debe hacerse mediante Resolución fundada, definiendo con precisión la atribución que

se delega, en qué dirigente y cualquier otro particular que contribuya a la eficacia de dicho acto.

DISPOSICIONES ESPECIALES

PRIMERA: La Dirección Municipal de la Vivienda, en los trámites que tengan como resultado resoluciones acreditativas del dominio, de reconocimiento de derechos o de autorizaciones previas al amparo del presente Reglamento, y que así lo necesiten, debe realizar de oficio, las diligencias pertinentes, con el fin de que en las mismas se plasme: la descripción detallada de la vivienda objeto del trámite, su precio legal, incluidas las medidas y linderos; así como todos los demás requisitos establecidos en la legislación vigente para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

El precio legal a tener en cuenta, es el que consta en los Títulos de dominio, en su caso, siempre que se hayan emitido en los últimos cinco años y no haya variado la descripción que consta en los mismos. En caso contrario la Dirección Municipal de la Vivienda, lo determina.

SEGUNDA: Los expedientes de cesiones de la propiedad de azoteas y solares yermos son recepcionados por la Dirección Municipal de la Vivienda, que tras sustanciarlo lo eleva dentro del término de treinta días de promovido a la Dirección Provincial de la Vivienda que debe resolverlo en un término de treinta días, a partir de recibirlo.

TERCERA: Las direcciones municipales de la Vivienda condicionan la aprobación de las cesiones referidas en el presente Reglamento, con un apartado dispositivo en el sentido de que si el cedente emigra del territorio nacional definitivamente, dentro del término de cuatro años a partir de la fecha de dicha aprobación, ésta no tiene valor ni efecto legal alguno.

DISPOSICION TRANSITORIA

UNICA: Los asuntos en trámite a la entrada en vigor de la presente Resolución continúan sustanciándose por el nuevo procedimiento.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Los trasposos de propiedad de viviendas que se pretendan realizar a favor de personas jurídicas son sometidos previamente a la consideración del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda.

Las direcciones municipales de la Vivienda elevan la solicitud de dichos trasposos a la Dirección Provincial correspondiente, quien la envía al Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda con su criterio al respecto.

SEGUNDA: Contra las resoluciones dictadas por las direcciones provinciales y municipales de la Vivienda en cumplimiento de lo dispuesto en este Reglamento, se puede interponer reclamación ante la Sala de lo Civil y lo Administrativo del Tribunal Provincial Popular correspondiente, con excepción de aquéllas que se emitan aplicando los artículos 111 y 115 de la Ley General de la Vivienda.

TERCERA: En la ejecución de las disposiciones a que hace referencia la presente Resolución, las direcciones municipales de la Vivienda, solicitan la presencia de la Policía Nacional Revolucionaria, a fin de hacer efectivas las medidas adoptadas.

CUARTA: Derogar la Resolución No. 618, de 21 de octubre de 2003.

QUINTA: El presente Reglamento entra en vigor el día 1ro. de febrero del año 2006.

COMUNIQUESE a los consejos de la Administración de los órganos locales del Poder Popular, al Banco Central de Cuba y a las direcciones municipales y provinciales de la Vivienda.

DADA en la ciudad de La Habana, a los 13 días del mes de enero del 2006.

Víctor Ramírez Ruiz
Presidente del Instituto Nacional
de la Vivienda