



# GACETA OFICIAL

DE LA REPUBLICA DE CUBA  
MINISTERIO DE JUSTICIA

## **Información en este número**

Gaceta Oficial No. 6 Extraordinaria de 20 de junio de 2001

### INSTITUTOS

Instituto Nacional de la Vivienda

Resolución No.320/01

Resolución No.325/01

Resolución No.330/01

# GACETA OFICIAL

## DE LA REPUBLICA DE CUBA

### MINISTERIO DE JUSTICIA

EXTRAORDINARIA LA HABANA, MIERCOLES 20 DE JUNIO DEL 2001 AÑO XCIX

SUSCRIPCION Y DISTRIBUCION: Calle O No. 216 entre 23 y 25, Plaza, Código Postal 10400.

Teléf.: 55-34-50 al 59 ext. 220

Número 6 — Precio \$ 0.05

Página 29

#### INSTITUTOS

#### Resuelvo:

#### INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA

##### RESOLUCION No. 320/01

**POR CUANTO:** El Artículo 74 de la Ley 65, Ley General de la Vivienda, de 23 de diciembre de 1988, modificado por el Decreto-Ley 171, de 15 de mayo de 1997, dispone que los propietarios de viviendas podrán arrendar, al amparo de lo establecido en la legislación civil común, viviendas, habitaciones, con servicio sanitario propio o sin el, y otros espacios que se consideren parte integrante de una vivienda, mediante precio libremente concertado, y la previa inscripción en la Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente.

**POR CUANTO:** La propia Ley General de la Vivienda, expresa, que "la propiedad personal de la vivienda debe entenderse en el verdadero sentido de esa forma de propiedad en las condiciones concretas de la construcción del socialismo en nuestro país...", en razón de lo cual se estableció, por la Resolución No. 7, dictada por el que resuelve con fecha 22 de febrero del 2000, un Código de Conductas a los arrendadores de viviendas, habitaciones o espacios en el que se establecían conductas que, sin constituir delitos ni infracciones administrativas contempladas en el Decreto-Ley 171 antes mencionado, eran propiciatorias de conductas socialmente inaceptables y moralmente incompatibles con los principios de nuestra sociedad.

**POR CUANTO:** En el transcurso de la vigencia de los preceptos contenidos en la mencionada Resolución No. 7, se ha demostrado su eficacia, pero también ha probado la necesidad de establecer reglas de obligatorio cumplimiento por los arrendadores.

**POR CUANTO:** La Disposición Final Segunda del referido Decreto-Ley 171, facultó al que Resuelve para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el mejor cumplimiento de lo establecido en el mismo.

**POR TANTO:** En uso de las facultades que me han sido conferidas.

**PRIMERO:** Los arrendadores de viviendas, habitaciones y espacios, en la realización de esta actividad, están obligados a cumplir las reglas siguientes:

- a) mostrar al inspector todos los documentos relacionados con el arrendamiento;
- b) no arrendar por un término inferior a las 24 horas;
- c) no permitir conductas o actividades ilícitas por parte de los arrendatarios en la vivienda, habitación o espacio arrendado. En caso de que los arrendatarios incurriesen en esas conductas y el arrendador no pudiera impedirlo, lo pondrá en conocimiento de las autoridades competentes;
- d) no permitir que los arrendatarios perturben el orden, las normas de convivencia y la tranquilidad ciudadanas; y
- e) residir en el territorio nacional.

**SEGUNDO:** La infracción de cualquiera de las reglas previstas en el apartado anterior puede ser objeto de la aplicación de las medidas siguientes:

- a) suspender la licencia por un término no inferior a 6 meses ni superior a 3 años; y
- b) cancelar la licencia temporal o definitivamente.

La cancelación temporal de la licencia se hará por un término no inferior a 3 años ni superior a 5 años.

**TERCERO:** El Director Municipal de la Vivienda es la autoridad facultada para la imposición de las medidas previstas en el apartado anterior, mediante resolución fundada.

**CUARTO:** El inspector, al detectar la infracción cometida:

- a) notifica al arrendador la suspensión temporal de la licencia por un término de 72 horas; y
- b) comunica, de inmediato, al Director Municipal de la Vivienda de la infracción detectada, imponiéndole de los particulares del caso.

**QUINTO:** Con la información aportada por el inspector se radica un expediente, que el Director Municipal de la Vivienda resuelve dentro del mismo término de 72 horas, disponiendo la aplicación de una de las medidas consignadas en el apartado segundo de la presente resolución, lo que se notifica al arrendador dentro de las 24 horas siguientes.

Excepcionalmente, el Director Municipal de la Vivienda puede prorrogar, sólo una vez, el término previsto en el párrafo anterior por 72 horas más, si, a su juicio, resulta necesario aportar nuevos elementos a la información brindada por el inspector. Esta prórroga se hace constar en el expediente y se notifica al arrendador la suspensión de la actividad por este nuevo término.

Si el Director no impusiera medida alguna en el término de 72 horas, y no prorrogare excepcionalmente el término para la aplicación de la medida, la suspensión notificada por el inspector pierde sus efectos en el término señalado, pudiendo el arrendador continuar con su actividad.

**SEXTO:** El arrendador que esté inconforme con la medida impuesta, puede presentar escrito exponiendo las razones de su inconformidad acompañado de todas las pruebas que estime necesarias, dentro de los cinco días hábiles siguientes a su notificación, ante el Director Municipal de la Vivienda, el que dará traslado al Director Provincial de la Vivienda dentro de los tres días hábiles siguientes a la presentación del escrito de inconformidad.

El Director Provincial de la Vivienda, en un término de diez días hábiles, resolverá lo pertinente sobre la ratificación, modificación o anulación de la medida impuesta por el Director Municipal de la Vivienda, lo que notificará a éste y al arrendador en el término de las 72 horas posteriores a la adopción de su decisión.

**SEPTIMO:** Se deroga la Resolución No. 7, de 22 de febrero del año 2000 de este Instituto Nacional de la Vivienda y cuantas otras disposiciones se opongan a lo que por la misma se establece.

**OCTAVO:** Los casos de inconformidades con la aplicación de la Resolución No. 7, de 22 de febrero del año 2000, que no hayan sido resueltos al momento de entrar en vigor la presente Resolución, continuarán su tramitación con arreglo a las presentes disposiciones.

**NOVENO:** La presente Resolución entrará en vigor a partir de su publicación en la Gaceta Oficial de la República.

**COMUNIQUESE** a los directores provinciales y municipales de la Vivienda y a cuantas otras personas naturales o jurídicas procedan.

Publíquese en la Gaceta Oficial de la República.

Dada en la ciudad de La Habana, a los 19 días del mes de junio del 2001.

\_\_\_\_\_  
Presidente del Instituto Nacional  
de la Vivienda

## RESOLUCION No. 325/01

**POR CUANTO:** La Ley No. 65, Ley General de la Vivienda, de 23 de diciembre de 1988, en su Disposición Especial 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 el Gobierno en cuanto a la vivienda, y según lo establecido 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 expresada Administración, pero con idénticas funciones, y por Acuerdo del Consejo de Estado, de 11 de octubre de 1995, fue designado el que resuelve, su Presidente.

**POR CUANTO:** La Resolución No. 317, de 15 de junio de 1998, dictada por el Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda integró al Sistema de la Vivienda el Programa del Arquitecto de la Comunidad y la Resolución No. 4, de 26 de enero de 1999, también del que suscribe introdujo modificaciones a la primera en el sentido de su subordinación.

**POR CUANTO:** La calidad de vida de la población pasa necesariamente por una vivienda decorosa que integre en sí misma la satisfacción de las necesidades habitacionales a un diseño de calidad, económico y funcional; y siendo un objetivo prioritario del Estado Cubano lograr una ascendente atención a tales temas, se hacen necesarias nuevas vías para lograrlos.

**POR CUANTO:** El Programa del Arquitecto de la Comunidad ha mostrado con su quehacer técnico, profesional y social que su existencia y perfeccionamiento se constituyen en necesarios, imponiéndose reglamentar su organización y funcionamiento y asegurar así el cumplimiento de los objetivos para los que fue concebido.

**POR TANTO:** En uso de las facultades que me han sido conferidas, resuelvo dictar el siguiente:

## REGLAMENTO ORGANICO DEL PROGRAMA DEL ARQUITECTO DE LA COMUNIDAD

### CAPITULO I

#### GENERALIDADES

**ARTICULO 1.**—El Arquitecto de la Comunidad es un programa nacional de interés social, integrado por profesionales y técnicos para brindar a la población los proyectos, asesoría, consultoría y otros servicios técnicos destinados a la construcción, conservación, rehabilitación y mejoramiento físico, ambiental, funcional y de trámite de sus viviendas con el máximo de calidad y economía, con prioridad en el uso de los materiales de la localidad, y tomando en consideración el entorno urbano, el uso racional del suelo y empleando a estos fines el Método de diseño participativo inherente al Programa.

**ARTICULO 2.**—El Programa del Arquitecto de la Comunidad es parte integrante del Sistema de la Vivienda.

## CAPITULO II

DE LA ORGANIZACION, ESTRUCTURA Y  
FUNCIONES

## SECCION PRIMERA

## De su organización

ARTICULO 3.—El Programa del Arquitecto de la Comunidad se organiza en oficinas provinciales y municipales.

ARTICULO 4.—Las oficinas provinciales y municipales del Arquitecto de la Comunidad están administrativamente subordinadas al Director provincial o municipal de la Vivienda correspondiente el que designará a los respectivos jefes de oficinas en sus territorios. La oficina provincial dirige técnica, económica y metodológicamente a las oficinas municipales.

## SECCION SEGUNDA

## De su estructura

ARTICULO 5.—Las oficinas provinciales y municipales del Arquitecto de la Comunidad, de acuerdo a las características del territorio y de la cantidad y tipo de los servicios que prestan, podrán estar formadas por un Jefe, un técnico de Economía y tantos arquitectos, ingenieros civiles, licenciados en Construcción Civil, y demás trabajadores técnicos y económico-administrativos que fueren necesarios.

En los territorios que así lo requieran se podrá designar un Jefe de varias oficinas municipales pequeñas, el cual tendrá las mismas funciones y atribuciones que los Jefes de Oficinas Municipales.

ARTICULO 6.—En aquellos territorios en que por el reducido número de arquitectos sea recomendable, podrá designarse, por el Jefe de Grupo Provincial, del Programa del Arquitecto de la Comunidad, según corresponda, un Especialista Principal, el que tendrá, además, de sus funciones como Arquitecto, la de asesorar y conducir el trabajo del resto de los profesionales que componen la Oficina.

## SECCION TERCERA

## De las funciones y atribuciones

ARTICULO 7.—El Jefe de la Oficina Provincial del Arquitecto de la Comunidad tendrá las funciones y atribuciones siguientes:

- a) asesorar y ejercer el control técnico-económico de las oficinas municipales;
- b) dirigir y controlar el trabajo del personal de la Oficina Provincial;
- c) verificar la calidad de los trabajos, la correcta atención a los clientes, así como los servicios, y asegurar que éstos se realicen de acuerdo con el Método de diseño participativo y las normas técnicas establecidas;

- d) elaborar y controlar el plan de capacitación de los miembros del programa;
- e) proponer los jefes de oficinas municipales a los directores municipales de la Vivienda a ese nivel;
- f) realizar las evaluaciones técnicas periódicas del personal de las oficinas provinciales y municipales;
- g) participar como miembro de los consejos de dirección de la Dirección Provincial de la Vivienda;
- h) velar por la correcta utilización y custodia de los bienes puestos a disposición de la Oficina Provincial;
- i) elaborar y controlar la ejecución del presupuesto y la cuenta bancaria de la Oficina;
- j) ejercer el control sobre la elaboración de los contratos con las personas naturales y jurídicas que solicitan los servicios de la Oficina;
- k) representar a la Oficina Provincial ante los órganos, organismos y demás entidades;
- l) aplicar, en lo que le corresponda, y controlar el cumplimiento de lo establecido en el presente Reglamento y demás disposiciones legales vigentes;
- m) aplicar las medidas disciplinarias al personal a él subordinado en correspondencia con la legislación vigente.

ARTICULO 8.—Los jefes de las oficinas municipales tendrán, además de las funciones y atribuciones de los jefes de las oficinas provinciales que les competan, las siguientes:

- a) controlar los ingresos que se generen en la oficina y su entrega a la Oficina Provincial;
- b) solicitar y obtener del Jefe de la Oficina Provincial los fondos para cubrir los gastos que se generen por el trabajo de los arquitectos;
- c) distribuir y controlar el trabajo de los técnicos que le están subordinados, así como velar por la correcta atención a la población y la calidad de los proyectos y servicios que se prestan; y
- d) ser miembro de los consejos de dirección de la Dirección Municipal de la Vivienda.

ARTICULO 9.—El responsable económico-administrativo tendrá, además de las funciones dadas por el contenido de trabajo establecido para el cargo técnico que ocupa, las siguientes:

- a) controlar la suscripción y ejecución de los contratos con la población y las entidades;
- b) calcular y ejecutar los pagos que se realicen al personal de las oficinas en correspondencia con la producción y los trabajos realizados; y
- c) operar la cuenta bancaria con el jefe de la Oficina Provincial.

ARTICULO 10.—El Arquitecto de la Comunidad y técnicos afines tendrán a su respectivo nivel, las funciones, atribuciones y obligaciones siguientes:

- a) aplicar el Método de Diseño Participativo establecido para todos los proyectos que ejecuten;
- b) asesorar al cliente sobre los trabajos a realizar, y una vez suscritos los contratos, elaborar los diseños, planos de arquitectura, hidro-sanitarios, eléctricos, memorias descriptivas y cálculo de materiales si así procediera, así como cualquier otro documento que fuera necesario;
- c) solicitar las regulaciones urbanísticas, autorizaciones de uso del suelo, licencias sanitarias y la Licencia o Autorización de obras y otros documentos, en representación de su cliente, según se convenió con éste.
- d) ejercer el control de autor y la dirección facultativa del proyecto una vez otorgada la Licencia de Construcción;
- e) emitir el Aval de terminación de construcción y solicitar el Certificado de Habitable;
- f) cumplimentar lo establecido en el presente Reglamento, así como en el Método de diseño participativo, las normas técnicas establecidas, y demás documentos técnicos y disposiciones normativas complementarias que se dicten en la materia;
- g) preparar los contratos que deberá firmar el jefe de la Oficina, especificando alcance y contenido, las tarifas y fecha de las diferentes etapas en trabajo;
- h) responder por la calidad, economía, racionalidad, funcionalidad, estética y adecuada inserción en el entorno urbano de las soluciones dadas;
- i) prestar el servicio, por extensión, en los municipios limítrofes que no cuenten con Oficina;
- j) emitir dictámenes técnicos sobre división o unificación de vivienda, para trámites jurídicos sobre el estado de la vivienda y sobre Habitabilidad y Metraje y para la aplicación del Decreto No. 217/97;
- k) realizar otras tareas que le sean orientadas por el Jefe de la Oficina.

### CAPITULO III

#### SOBRE LOS REQUISITOS DEL CARGO

ARTICULO 11.—Para ocupar un cargo en las oficinas del Arquitecto de la Comunidad, será requisito indispensable cumplir con lo siguiente:

- a) tener el nivel-profesional adecuado;
- b) dominar y aplicar el Método de diseño participativo y demás procedimientos ajustándose a las normas y disposiciones dictadas por los organismos facultados en la materia de su competencia; y

- c) mantener una conducta moral y social acorde con nuestras normas sociales.

Se considera nivel adecuado:

- a) en el caso de Jefes de Oficinas y Arquitectos de la comunidad, el de nivel superior de Arquitectura, Ingeniería Civil o Licenciado en Construcción Civil;
- b) en el caso de los técnicos afines serán graduados de técnico medio en construcciones, dibujo técnico, estudiantes de las carreras anteriores o afines;
- c) en el caso del técnico-administrativo, el de técnico medio en Economía.

### CAPITULO V

#### DEL FINANCIAMIENTO

ARTICULO 13.—Las oficinas del Arquitecto de la Comunidad serán autofinanciadas, aportando al presupuesto estatal, de sus utilidades, la cuantía establecida por el Ministerio de Finanzas y Precios.

ARTICULO 14.—Las oficinas del Arquitecto de la Comunidad cobrarán sus trabajos sólo en moneda nacional, en función de la misión social que cumple.

ARTICULO 15.—La Oficina Provincial podrá abrir cuentas bancarias en moneda nacional, según las regulaciones bancarias vigentes.

#### DISPOSICION FINAL

PRIMERA: Se derogan cuantas disposiciones de igual o inferior jerarquía se opongan a lo que por la presente Resolución se establece.

SEGUNDA: La presente entrará en vigor a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial de la República.

NOTIFIQUESE a las Direcciones Provinciales y Municipales de la Vivienda, a las Direcciones del Instituto Nacional de la Vivienda y a cuantos corresponda para su cumplimiento.

PUBLIQUESE en la Gaceta Oficial de la República.

DADA en la ciudad de La Habana, a los 19 días del mes de junio del 2001.

**Eusebio Mario Cabello Marante**  
Presidente del Instituto Nacional  
de la Vivienda

#### RESOLUCION No. 330/01

POR CUANTO: La Ley No. 65, de 23 de diciembre de 1988, 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 el 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 y por Acuerdo del Consejo de Estado, de 11 de octubre de 1995, fue designado el que resuelve, su Presidente.

**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:** No obstante que el Estado promueve y estimula la participación masiva de los trabajadores organizados en brigadas estatales y microbrigadas como vías fundamentales para la construcción, rehabilitación y conservación de viviendas y otras obras, resulta conveniente apoyar y controlar las acciones constructivas por esfuerzo propio de la población.

**POR CUANTO:** El Decreto-Ley No. 211, del 19 de julio del 2000, modificó, entre otros artículos de la citada Ley No. 65, Ley General de la Vivienda, el artículo 15, 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 500, de 29 de septiembre del 2000, Reglamento para la Construcción 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.

**POR CUANTO:** Para la concesión de la Licencia y Autorización de Construcción y el Certificado de Habitable deberá tenerse en cuenta reglas, principios y regulaciones urbanísticas que permitan garantizar el uso adecuado de los terrenos y otras áreas, el cuidado del ornato y desarrollo urbanístico de nuestras ciudades y asentamientos y un uso más racional de los recursos materiales disponibles, dirigiendo estos prioritariamente a la población de acuerdo con sus necesidades habitacionales, conducta laboral y social.

**POR CUANTO:** Resulta conveniente agrupar en una disposición normativa única el conjunto de regulaciones para las actividades constructivas por esfuerzo propio de la población, relativas a la asignación de solares yermos estatales, la distribución y venta de materiales, productos y prestación de servicios técnico-constructivos, así como los requerimientos para el cumplimiento de las regulaciones urbanísticas en cuanto al otorgamiento de

Licencias y Autorizaciones de Construcción y Certificados de Habitable, de forma que los trámites que deba realizar la población resulten claros y sencillos.

**POR TANTO:** En uso de las facultades que me están conferidas, resuelvo dictar el siguiente:

## **REGLAMENTO PARA LA CONSTRUCCION Y CONSERVACION DE VIVIENDAS POR ESFUERZO PROPIO**

### **CAPITULO I**

#### **GENERALIDADES**

**ARTICULO 1.**—Es objeto del presente Reglamento:

1. Fijar los principios, prioridades y procedimientos para la realización de acciones constructivas por esfuerzo propio siguientes:
  - a) **Nueva construcción:** Obra nueva en su totalidad que puede ser en solar yermo o azotea de una vivienda existente.
  - b) **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.
  - c) **Remodelación:** Toda construcción o arreglo interior o exterior de una vivienda o edificio multifamiliar que altere su trazado, aspecto original y le introduzca cambios estructurales.
  - d) **Rehabilitación:** Acción constructiva que se ejerce sobre una vivienda para recuperar su estado técnico e incrementar su vida útil.
  - e) **Conservación:** Conjunto de trabajos de mantenimiento o reparación que se realiza a una vivienda o edificio multifamiliar para protegerlo del desgaste y prolongar su vida útil.
2. Regular el otorgamiento de:
  - a) **Licencia de Construcción:** Documento obligatorio y previo a cualquier actuación urbanística o arquitectónica, que se otorga a solicitud de persona natural para la construcción por esfuerzo propio, de acuerdo con las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial y Urbano y las Ordenanzas de Construcción, que permiten sin perjuicio de otras Licencias o Autorizaciones de Construcción que fueran procedentes, el uso u ocupación del suelo, el inicio de obras de construcción, ampliación, remodelación, rehabilitación, división y unificación de viviendas.
  - b) **Autorización de Construcción:** Documento que autoriza demoliciones totales o parciales, u otros trabajos de emergencia, modificaciones de fachadas o de los elementos componentes no estructurales y complementarios de las viviendas, así como su pintura y reparación exterior cuando están ubicadas 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, construcción de cisternas, fosas, cercas, tanques de agua y garajes ubicados en la parcela de la vivienda.

- c) **Certificado de habitable:** Documento que certifica la habitabilidad de una vivienda o ampliación de ésta ejecutada por esfuerzo propio de la población.
3. Regular la asignación de solares yermos estatales, materiales, productos y demás facilidades técnico-constructivas que disponga el Estado para estos fines.
4. Determinar el régimen jurídico de la actividad constructiva por esfuerzo propio, entendiéndose por tal la que es autofinanciada por una o varias personas naturales.

## CAPITULO II

### DE LOS PRINCIPIOS Y PRIORIDADES PARA LA CONSTRUCCION POR ESFUERZO PROPIO

**ARTICULO 2.**—La autorización para construir viviendas por esfuerzo propio, se concede a la población de acuerdo con sus necesidades habitacionales, conducta laboral y social, dándose prioridad a los casos de personas albergadas o que habiten en cuarterías, barrios y focos insalubres u otras condiciones precarias.

**ARTICULO 3.**—Las comisiones de Circunscripción existentes en cada municipio, establecen las prioridades para la asignación de las acciones constructivas por esfuerzo propio de la población, atendiendo a las características sociales, composición y necesidades habitacionales de los núcleos familiares de sus respectivos territorios.

**ARTICULO 4.**—La comisión de Circunscripción recibe de la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda la cantidad de acciones constructivas previstas para el año que le corresponda atendiendo a la tipología constructiva y estado técnico del fondo de viviendas de la Circunscripción de acuerdo con la disponibilidad de materiales y productos que posea el municipio.

**ARTICULO 5.**—La comisión de Circunscripción correspondiente propone, mediante aval, las personas a las que se le asignarán las acciones constructivas por esfuerzo propio y eleva sus propuestas a la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda.

**ARTICULO 6.**—La Dirección Municipal de la Vivienda es la encargada de orientar y controlar el trabajo y funcionamiento de estas Comisiones, y, cuando sea necesario, propone la renovación de las mismas.

**ARTICULO 7.**—Las Comisiones Municipales de Vivienda existentes, presididas por el Director Municipal de la Vivienda e integradas por representantes de las Unidades Municipales Inversionistas de la Vivienda y otros miembros designados por el Presidente del Consejo de la Administración Municipal aprueban las personas que, a propuesta de las comisiones de Circunscripción, realizarán las acciones constructivas por esfuerzo propio que requieran Licencias de Construcción.

**ARTICULO 8.**—Cuando una persona posea en propiedad un terreno o el derecho de uso de una azotea para la construcción de una vivienda en un municipio distinto a aquel en el que se encuentra residiendo, la Comisión municipal del lugar donde reside dicha persona es la facultada para dar la aprobación, de conformidad con lo que establece el artículo 7 del presente Reglamento.

**ARTICULO 9.**—Las nuevas construcciones por esfuerzo propio se realizan:

- a) de forma individual para construir o ampliar una vivienda unifamiliar; y
- b) mediante la agrupación de varias personas seleccionadas para construir sus viviendas en una misma edificación con el objetivo de lograr un mayor aprovechamiento de las áreas edificables, y el empleo más racional de los recursos materiales y equipos disponibles.

**ARTICULO 10.**—Las viviendas que se construyan por miembros de cooperativas (Unidades Básicas de Producción Cooperativa y Cooperativas de Producción Agropecuaria), que resulten aprobados para construir por esfuerzo propio deberán, como regla general, construirse en los asentamientos previstos para esas entidades o en zonas de poblados existentes destinados a este fin.

En tierras pertenecientes a agricultores pequeños (propietarios), sólo se autorizan construcciones de viviendas a los propietarios y familiares vinculados o que se vayan a vincular a la tierra de forma permanente y estable. En el caso de los familiares se requiere el consentimiento del propietario.

Tanto los propietarios como sus familiares deben tener el consentimiento de las direcciones municipales del Ministerio de la Agricultura y el Ministerio del Azúcar, en su caso. Asimismo se escuchará el parecer de la Asociación Nacional de Agricultores Pequeños.

**ARTICULO 11.**—Las direcciones municipales de la Vivienda están facultadas para la entrega de solares yermos de propiedad estatal a las personas que resulten aprobadas para construir su vivienda por esfuerzo propio, con derecho perpetuo de superficie, mediante el pago de una suma alzada en concepto de precio.

**ARTICULO 12.**—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 o Autorización de Construcción en los casos que corresponda.

Se considera intervención a escala urbana, a los efectos de lo regulado en el presente Reglamento, aquellas acciones constructivas de conservación, rehabilitación o reanimación urbanística, que se realizan en vías prin-

cipales o zonas de interés urbano con la participación de la población.

**ARTICULO 13.**—La Dirección Provincial de la Vivienda podrá proponer, al Consejo de la Administración Provincial, de acuerdo con la situación y condiciones existentes en cada territorio, la distribución de una cantidad de terrenos de propiedad estatal disponibles en otros municipios para ser asignados a aquellos que, por restricciones urbanísticas u otras causas, no dispongan de terrenos para la construcción de viviendas por esfuerzo propio.

**ARTICULO 14.**—La entrega de un solar yermo estatal para construir viviendas se hace en concepto de derecho perpetuo de superficie mediante el pago de una suma alzada en concepto de precio, el cual será fijado por la Dirección Municipal de la Vivienda de conformidad con las bases de cálculo aprobadas por el Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros. Cuando la entrega del solar yermo se efectúe a varias personas que se agrupen para construir viviendas en una misma edificación, la obligación de pago del precio del derecho perpetuo de superficie se hace a partes iguales por todos los integrantes del colectivo.

Se entiende como 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 considerará solar yermo el terreno anexo a otro edificado que integre una unidad física inmobiliaria y como tal se encuentre inscripto en el registro de la propiedad.

**ARTICULO 15.**—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 por esfuerzo propio:

- a) contrata la elaboración de los proyectos de urbanización;
- b) solicita, de acuerdo con lo establecido, la Licencia de Construcción correspondiente; y
- c) incluye estas obras, para su ejecución, en los planes anuales de inversiones.

### CAPITULO III

#### DEL REGIMEN JURIDICO PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS POR ESFUERZO PROPIO

**ARTICULO 16.**—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 comenzara dentro de ese término, y no hubiera circunstancias que lo justifiquen, la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda correspondiente promoverá ante la Dirección Municipal de la Vivienda la cancelación del derecho perpetuo de superficie concedido.

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 concurran 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;
- e) y si voluntariamente el superficiario renuncia al derecho de superficie otorgado.

La cancelación del derecho perpetuo de superficie se dispone por Resolución del Director Municipal de la vivienda y en la propia Resolución se transferirá al Estado el terreno y el valor de lo edificado.

La Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda, en su caso, cancelará la Licencia de Construcción otorgada.

**ARTICULO 17.**—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 hubiera realizado el replanteo de la obra y la terminación de las excavaciones para los cimientos.

**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, procederá la devolución del precio abonado, con un descuento de un 15 % por concepto de gastos de operación.

Cuando el superficiario tuviera deuda con el Banco por este concepto, la Dirección Municipal de la Vivienda, dispondrá la devolución a favor de ambos. Si el titular del derecho perpetuo de superficie estuviera en los casos previstos en los incisos a), c) y d) del artículo 16 del presente Reglamento en la Resolución donde se disponga la cancelación del derecho no se reconocerá devolución al titular, pero si existiera adeudo con el Banco se dispondrá la devolución a éste de la diferencia entre lo ingresado al presupuesto y lo amortizado.

**ARTICULO 19.**—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, se procede a la devolución del valor abonado por el derecho perpetuo de superficie, más el valor

de lo edificado, descontándose a la suma resultante un 10 % por concepto de gastos de operación.

ARTICULO 20.—La vivienda que se edifique por esfuerzo propio es propiedad personal del que la construya.

ARTICULO 21.—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 del título que corresponda según lo dispuesto en la legislación vigente.

ARTICULO 22.—En caso de fallecimiento de la persona aprobada para construir su vivienda por esfuerzo propio, la Dirección Municipal de la Vivienda podrá transferir la autorización concedida al causante, según las reglas siguientes:

- a) a aquel o aquellos de los herederos que estos hubieran acordado entre sí, siempre que cumplan los requisitos establecidos en este Reglamento;
- b) a aquel 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 aceptara 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 existieran herederos, o existiendo, ninguno cumpliera 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 23.—El propietario de una vivienda que sea aprobado para construir otra por esfuerzo propio, al concluiría está obligado a:

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

La Dirección Municipal de la Vivienda, antes de otorgar la Licencia de Construcción, suscribe con el interesado un documento donde se establezca la decisión a adoptar en cada caso.

El cumplimiento de este requisito es necesario para obtener el título de propiedad de la nueva vivienda.

ARTICULO 24.—Las personas aprobadas para construir por esfuerzo propio tienen los derechos siguientes:

- a) solicitar la asignación de un terreno estatal;
- b) adquirir un solar yerno directamente de su propietario o la cesión de uso de una azotea, siempre que

no existan restricciones urbanísticas, técnicas o legales que lo impidan;

- c) contratar un proyecto para la construcción de la vivienda a la entidad autorizada u obtenerlo gratuitamente de un profesional competente que sea familiar del titular, particular que deberá acreditarse mediante Declaración Jurada;
- d) contratar asistencia técnica a las entidades autorizadas u obtenerla gratuitamente de un familiar del titular, particular que deberá acreditarse mediante Declaración Jurada;
- e) solicitar de acuerdo con las normas establecidas la correspondiente Licencia de Construcción;
- f) adquirir los materiales y productos de construcción de las entidades autorizadas;
- g) alquilar equipos, herramientas y otros medios necesarios para ejecutar los trabajos de construcción;
- h) contratar la ejecución de trabajos especializados con las entidades autorizadas a brindar estos servicios; e
- i) vender al Estado lo construido si renunciara a la construcción o no le fuera posible continuarla.

ARTICULO 25.—La Dirección Municipal de la Vivienda comunica oficialmente a la Sucursal Bancaria correspondiente, las personas que han sido aprobadas para la construcción de viviendas por esfuerzo propio y se le ha aprobado el otorgamiento de crédito.

ARTICULO 26.—Las personas aprobadas para construir viviendas por esfuerzo propio están obligadas a:

- a) ejecutar la obra ajustándose estrictamente al proyecto aprobado mediante la Licencia de Construcción;
- b) garantizar la calidad establecida por las normas y regulaciones estatales vigentes para la ejecución de obras;
- c) emplear los materiales y productos asignados por el Estado a través de los fondos mercantiles para el destino aprobado;
- d) mostrar a las autoridades y funcionarios competentes cualquiera de los documentos relacionados con la construcción; y
- e) cumplir las disposiciones que establece el presente Reglamento y las demás que para la construcción por esfuerzo propio dispongan el Instituto Nacional de la Vivienda y el Instituto de Planificación Física.

#### CAPITULO IV

#### DE LA ADQUISICION DE RECURSOS MATERIALES

ARTICULO 27.—Los materiales y productos de fondos mercantiles de las Entidades del Sistema de la Vivienda se venden sólo a las personas aprobadas, en las cantidades y surtidos especificados en el Proyecto y según los procedimientos que a estos efectos se establezcan.

## CAPITULO V

## DE LAS LICENCIAS, AUTORIZACIONES DE CONSTRUCCION Y CERTIFICADOS DE HABITABLE

ARTICULO 28.—Las Direcciones Municipales de la Vivienda, a través de las Unidades Municipales Inversionistas, otorgan las Licencias, Autorizaciones de Construcción y Certificados de Habitable de las acciones constructivas por esfuerzo propio de la población que así lo requieran.

ARTICULO 29.—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 <sup>2</sup> ) | M <sup>2</sup> /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 6.00 m<sup>2</sup>
- Garaje que forme parte de la vivienda o esté comprendido en los objetos de obra aprobados por la Licencia, en caso de que exista un vehículo en el núcleo o como ampliación cuando tenga acceso a él: Área máxima de 15 m<sup>2</sup>
- Portales o patios techados: Área máxima equivalente al 25 % de la superficie útil total de la vivienda. Es útil la superficie libre interior techada entre muros de cada local 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 ajustará a lo establecido en la tabla anterior.

ARTICULO 30.—Las solicitudes de Licencia de Construcción cuyos valores excedan los máximos establecidos en el artículo anterior, siempre que existan razones que lo justifiquen, se analizan y eventualmente se aprueban por las instancias siguientes:

- a) hasta un 25 %, Comisiones Municipales de Vivienda; y
- b) entre un 25 % y un 50 %, la Dirección Provincial de la Vivienda.

En estos casos la propuesta se eleva con la fundamentación que corresponda por las Unidades Municipales Inversionistas de la Vivienda.

Cuando los valores de la solicitud excedan el 50 % de los previstos en el presente Reglamento, la Dirección Provincial de la Vivienda lo eleva con sus consideraciones al Consejo de la Administración Provincial para su decisión.

En ambos casos la decisión que se adopte ha de tomarse en el término de 30 días, a partir de recibirse en las Unidades Municipales Inversionistas de la Vivienda.

ARTICULO 31.—A la solicitud de la Licencia de Construcción se acompañan los documentos siguientes:

- a) documento de la Comisión de Circunscripción que avale las condiciones sociales y la necesidad habitacional del solicitante y, además, una declaración jurada de éste ante el funcionario de la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda o ante Notario Público, sobre la composición del núcleo familiar y la fuente lícita de donde obtendrá los materiales;
- b) documento de la Comisión Municipal de Vivienda que acredite la aprobación para realizar la acción constructiva;
- c) documento que acredite la propiedad o titularidad del terreno, la concesión del derecho perpetuo de superficie del solar yerno estatal, o el derecho de uso de una azotea para construir una vivienda en el caso de nuevas construcciones, y de la Dirección Municipal de la Vivienda para otras acciones constructivas que así lo requieran;
- d) proyecto ejecutivo de la obra conteniendo: planos, listado de materiales y memoria descriptiva que incluya el cumplimiento de las regulaciones técnico-constructivas y de superficies máximas permisibles;
- e) aprobación de la Dirección Municipal de Higiene y Epidemiología;
- f) en caso de ampliación, documento que acredite la titularidad, la superficie útil de la vivienda existente y el cumplimiento de las regulaciones en cuanto a las superficies máximas permisibles;
- g) certificación de la Dirección Municipal de Planificación Física sobre el uso de suelo y las regulaciones urbanísticas del lugar;
- h) en los casos que proceda, Certificado del Cumplimiento de las Regulaciones para las Zonas Protegidas emitido por las Oficinas de Patrimonio;
- i) certificación de la Dirección Municipal de la Vivienda en que se consigne que la persona que solicita la Licencia para construir o ampliar su vivienda, no está ni ha estado inscrita en los últimos tres años como arrendador; y
- j) certificación de la Dirección Municipal de Trabajo en que se consigne que el solicitante de Licencia para

construir o ampliar su vivienda, no está ni ha estado inscrita en los últimos tres años como elaborador-vendedor de alimentos y bebidas mediante el servicio gastronómico.

**ARTICULO 32.**—Las Unidades Municipales y Provinciales Inversionistas de la Vivienda, modifican o revocan las Licencias o Autorizaciones de Construcción otorgadas, en los casos que se detecten violaciones o vicios en su tramitación u otorgamiento.

**ARTICULO 33.**—No se otorgan Licencias de Construcción:

- a) para ampliaciones o nuevas construcciones a personas que tengan toda o parte de su vivienda arrendada en cualquier moneda o la utilicen para ejercer como elaborador-vendedor de alimentos y bebidas mediante el servicio gastronómico;
- b) para los que empleen la vivienda para actividades comerciales u otros fines; y
- c) para construcciones por esfuerzo propio en azoteas de locales estatales.

**ARTICULO 34.**—Las personas a las que se le otorgue Licencia de Construcción o Ampliación, no pueden inscribirse como arrendadores en el término de los tres años posteriores a la conclusión de la acción constructiva.

**ARTICULO 35.**—Para solicitar una Autorización de construcción a las Unidades Municipales Inversionistas de la Vivienda se presentan los documentos siguientes:

- a) documento de la Comisión de Circunscripción que avale la solicitud;
- b) documento que acredite la titularidad del inmueble;
- c) declaración jurada sobre la procedencia lícita de los recursos materiales, ante el funcionario de la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda o ante Notario Público;
- d) croquis debidamente acotado para la construcción de cisternas, fosas, cercas, tanques de agua y garajes ubicados en la parcela de la vivienda; así como para las modificaciones de fachada y pintura exterior en los casos de vías principales y edificios multifamiliares con la correspondiente propuesta de la paleta de colores; y
- e) en los casos que proceda, certificación del cumplimiento de las regulaciones para las Zonas Protegidas, emitida por la Oficina de Patrimonio.

#### CAPITULO VI

#### DEL PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS O AUTORIZACIONES DE CONSTRUCCION

**ARTICULO 36.**—Las Unidades Municipales Inversionistas de la Vivienda comunican a las Comisiones de Circunscripción la asignación de las acciones constructivas respaldadas por los fondos mercantiles.

**ARTICULO 37.**—Las personas avaladas por las Comisiones de Circunscripción se presentan en la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda para iniciar el proceso de solicitud, presentando los documentos siguientes:

- a) para la Licencia de Construcción, los relacionados en los incisos a), c), h) y j), del Artículo 31 del presente Reglamento; y
- b) para la Autorización de Construcción, los relacionados en el Artículo 35 del presente Reglamento.

**ARTICULO 38.**—Con los documentos señalados en el artículo anterior, la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda inicia un expediente que lo eleva a la Comisión Municipal de Vivienda para su análisis y eventual aprobación.

**ARTICULO 39.**—Una vez aprobada la solicitud por la Comisión Municipal de Vivienda, la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda informa a las solicitantes los deberes y derechos establecidos en el presente Reglamento y les indica los trámites a seguir para la solicitud de la Licencia de Construcción, informándoles que pueden contratar esos servicios en las oficinas del Arquitecto de la Comunidad u otra entidad autorizada.

**ARTICULO 40.**—Las oficinas del Arquitecto de la Comunidad u otra entidad autorizada, a solicitud y en representación de sus clientes, elaboran la documentación técnica y recopilan la restante documentación establecida para la presentación de solicitud de Licencia o Autorización de Construcción por esfuerzo propio en la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda.

**ARTICULO 41.**—La Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda revisa la solicitud en un plazo de 5 días hábiles y la acepta si cumple con los requisitos establecidos o la devuelve al solicitante para su completamiento.

**ARTICULO 42.**—Una vez admitida la solicitud, la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda radica el expediente en un plazo no mayor de 20 días hábiles y en caso de otorgar la correspondiente Licencia o Autorización de Construcción, lo notifica al interesado o a su representante y a la Comisión de Circunscripción.

#### CAPITULO VII

#### PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE CERTIFICADOS DE HABITABLE

**ARTICULO 43.**—Al concluir la ejecución de la obra por esfuerzo propio, la Oficina del Arquitecto de la Comunidad u otra entidad autorizada entrega el Aval de Terminación de la construcción a la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda, la que, previa comprobación en el lugar, emite el Certificado de Habitable en un plazo de 10 días hábiles.

Una vez otorgado el Certificado de Habitable, el inmueble será controlado en el fondo habitacional, según proceda.

**ARTICULO 44.**—Si por causas justificadas se solicitara 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:

- a) acceso independiente;
- b) al menos tres locales: habitación, baño y cocina;
- c) superficie útil mínima de 25 metros cuadrados; y
- d) demás requisitos de habitabilidad que establece el artículo 46 del presente Reglamento.

En estos casos, la Licencia se retirará provisionalmente y el titular puede solicitar la renovación de la misma en un término no mayor de 5 años a partir de la fecha en la que le fue retirada.

**ARTICULO 45.**—La entrega del Certificado de Habitable, acredita la habitabilidad de una vivienda objeto de acciones constructivas que hayan requerido Licencia de Construcción y para continuar o ejecutar una nueva acción, se cumplirán los trámites establecidos en el presente Reglamento.

**ARTICULO 46.**—Para otorgar el Certificado de Habitable a una edificación de vivienda, deben cumplirse los requisitos siguientes:

- a) la presentación del Aval de Terminación de la Construcción por parte del Arquitecto de la Comunidad, Director Facultativo u otra entidad autorizada;
- b) el certificado de numeración, otorgado por la Dirección Municipal de Planificación Física;
- c) que la obra cuente con el Habitable Sanitario otorgado por el cumplimiento de lo especificado en la correspondiente Licencia y con precisión de que el proyecto ejecutado no haya sufrido modificaciones que puedan originar afectaciones sanitarias una vez habitado o en uso;
- d) los elementos urbanos y áreas exteriores siguientes:
  - 1. existencia de una vía de acceso a la vivienda;
  - 2. identificación y rotulación de la vivienda;
  - 3. aseguramiento del suministro de agua potable y existencia de una solución adecuada para la evacuación de los residuales líquidos y su disposición final, certificando la correcta ejecución de las obras hidrosanitarias tales como: cisternas, tanques o depósitos, fosas y otras similares;
  - 4. limpieza y recogida de elementos sólidos que atentan contra el ornato; y
  - 5. reparación de afectaciones a vecinos y a la vía pública surgida durante la construcción.
- e) los elementos arquitectónicos siguientes:
  - 1. pintura exterior u otra terminación;

- 2. terminaciones apropiadas y existencia de local sanitario; así como rodapiés en cocina y baños u otros locales que lo requieran;
- 3. verificación de las condiciones adecuadas de calidad en los elementos componentes de la edificación, principalmente los elementos estructurales;
- 4. la terminación y colocación de la carpintería mínima que garantice una adecuada seguridad, iluminación y ventilación;
- 5. ejecución de la cubierta, verificando su accesibilidad, pendientes y calidad de la impermeabilización; y
- 6. existencia de barandas en escaleras, balcones, terrazas y otros elementos, cuando así se requiera.

**ARTICULO 47.**—En el Aval de Terminación de la Construcción, se certifica que:

- a) se han realizado satisfactoriamente las pruebas a las redes hidrosanitarias, cisternas, tanques, y aparatos sanitarios y la certificación de que no existen salideros y otras deficiencias que puedan generar problemas sanitarios posteriores;
- b) 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;
- c) el drenaje pluvial se ejecutó adecuadamente y según el proyecto, si existiere, mediante inspección a conexiones, pendientes y registros;
- d) el cumplimiento de los requisitos del proyecto en cuanto a la distribución de áreas, zócalos sanitarios, carpintería, lámparas y ventilación o iluminación natural proyectada;
- e) queden libres de equipos, escombros, materiales de construcción, malas hierbas, recipientes y otros desperdicios que puedan generar afectaciones sanitarias; y
- f) que las cubiertas están limpias, con las pendientes requeridas e impermeabilización apropiada. En caso de tener bajantes, que estos estén debidamente protegidos para evitar que se introduzcan elementos extraños y los obstruyan.

## CAPITULO VIII

### ATRIBUCIONES Y FUNCIONES

**ARTICULO 48.**—Las Unidades Municipales Inversio-nistas 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 asignación de las acciones constructivas;
- b) recibir a las personas avaladas por las Comisiones de Circunscripción para realizar acciones constructivas y abrir el Expediente correspondiente;

- c) presentar a la Comisión Municipal de Vivienda para su aprobación, las propuestas expedientadas;
- d) recibir de la oficina del Programa del Arquitecto de la Comunidad u otra entidad autorizada, el Expediente de solicitud de Licencia o Autorización de Construcción y aceptarlo si cumple los requisitos y documentos exigidos. Los plazos fijados para el otorgamiento de la Licencia o Autorización de Construcción, se consideran a partir de la recepción de la solicitud;
- e) verificar si el proyecto y demás documentos que forman parte del Expediente, cumplen con las regulaciones urbanísticas y condicionantes establecidas;
- f) otorgar la Licencia o Autorización de Construcción y la correspondiente Matrícula de Construcción;
- g) abrir el expediente de control de obra correspondiente a la Licencia o Autorización de Construcción entregada;
- h) 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;
- i) controlar mediante visitas, el cumplimiento de los términos autorizados por la Licencia o Autorización de Construcción, incluyendo la procedencia lícita de los materiales empleados y el cumplimiento de las regulaciones técnicas contempladas en el Expediente por esfuerzo propio;
- j) emitir el Certificado de Habitable si al concluir la obra, ésta cumplió los términos y requisitos de la Licencia; y
- k) conciliar periódicamente con los establecimientos de venta los materiales entregados y su destino.

**ARTICULO 49.**—Las Entidades Provinciales de Microbrigadas Sociales y Servicios a la Vivienda y sus Agrupaciones, en cuanto a la actividad constructiva por esfuerzo propio de la población, tienen las atribuciones siguientes:

- a) ejecutar la documentación técnica para construcción por esfuerzo propio con las mismas funciones y atribuciones dadas al Programa del Arquitecto de la Comunidad;
- b) vender los materiales y productos de fondos mercantiles a las personas aprobadas, en las cantidades y surtidos especificados por las Unidades Municipales Inversionistas;
- c) ofertar los servicios técnicos de alquiler de equipos, herramientas, transporte, mano de obra, y otros inherentes a los trabajos constructivos; y
- d) otras que les asignen las direcciones provinciales de la Vivienda.

**ARTICULO 50.**—Las Oficinas del Programa del Arquitecto de la Comunidad, en cuanto a la actividad cons-

tructiva por esfuerzo propio de la población, tienen las atribuciones y funciones siguientes:

- a) solicitar y obtener de las Direcciones Municipales de Planificación Física el Certificado de Uso de Suelo, Regulaciones Urbanísticas y de Numeración de la Vivienda;
- b) prestar el servicio técnico solicitado por la población: elaboración de los proyectos, gestión de la solicitud de Licencia o Autorización de Construcción, incluida la obtención de la Licencia Sanitaria en la Dirección Municipal de Higiene y Epidemiología;
- c) presentar a la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda la solicitud de Licencia o Autorización de Construcción, acompañando los documentos que se exigen en los artículos 31 y 35 del presente Reglamento;
- d) ejercer el control de autor y la dirección facultativa del proyecto una vez otorgada la Licencia de Construcción;
- e) elaborar el Aval de Terminación de obra y la solicitud de Certificado de Habitable;
- f) dictaminar técnicamente sobre división, unificación y el estado técnico de la vivienda; y
- g) otras que sea decidido por la Dirección Provincial de la Vivienda.

#### DISPOSICIONES ESPECIALES

**PRIMERA:** 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 en que las personas a las cuales les fue concedido tal derecho acuerden lo siguiente:

- a) quién o quiénes se obligan al pago del derecho perpetuo de superficie;
- b) quién ocupará las plantas bajas y quiénes las plantas restantes;
- c) quién o quiénes ostentarán 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 relacionadas con el uso común del terreno.

**SEGUNDA:** Se consideran de propiedad personal las viviendas terminadas a partir del 1º 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;

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-Título de Propiedad, aplicando para su tramitación, en lo procedente, lo dispuesto en la legislación para la transferencia de la propiedad.

**TERCERA:** La Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda, previa aprobación del Consejo de la Administración Municipal, puede asignar para su venta, con carácter excepcional, materiales y productos de fondos mercantiles para la conservación y rehabilitación de viviendas a ejecutar en forma individual o colectivamente, cuando esto se requiera para mejorar el estado técnico o el ornato de las viviendas ubicadas en áreas o vías importantes de las ciudades, de acuerdo con los Planes de Ordenamiento Territorial Urbano y mediante un estricto control de su empleo.

**CUARTA:** Cuando en virtud de decisiones administrativas o judiciales las personas tengan la obligación o el derecho de realizar una acción constructiva, no será necesario someterlas al procedimiento de aprobación en las comisiones, excepto en lo relacionado con los materiales.

#### DISPOSICION TRANSITORIA

**UNICA:** Mientras exista un elevado fondo de viviendas en construcción por esfuerzo propio, las autorizaciones de inicio de nuevas viviendas están limitadas a los casos motivados por desastres naturales y casos sociales agudos.

De igual forma no se otorgarán Licencias para la construcción de piscinas mientras persistan las actuales

limitaciones materiales que dificultan su higienización, suministro de agua y energía eléctrica.

#### DISPOSICIONES FINALES

**PRIMERA:** Las Direcciones Provinciales y Municipales de la Vivienda de los Organos Locales del Poder Popular quedan responsabilizadas en la aplicación de lo dispuesto en el presente Reglamento.

**SEGUNDA:** Se derogan la Resolución 500, de 29 de septiembre del año 2000, la Resolución n° 15, del 30 de marzo de 1988; la Resolución n° 438 del 6 de noviembre de 1990; la Resolución 160, del 27 de junio de 1991 y la Resolución 327, del 17 de junio de 1998, todas del Instituto Nacional de la Vivienda.

**TERCERA:** La presente Resolución entrará en vigor a partir de su publicación en la Gaceta Oficial de la República.

**COMUNIQUESE:** Al Instituto de Planificación Física, al Banco Popular de Ahorro, a los Consejos de la Administración Provinciales y Municipales de los Organos Locales del Poder Popular, a las Direcciones Municipales y Provinciales de la Vivienda de los Organos Locales del Poder Popular, y a cuantos corresponda para su cumplimiento.

**PUBLIQUESE** en la Gaceta Oficial de la República.

**DADA** en la ciudad de La Habana, en las Oficinas Centrales del Instituto Nacional de la Vivienda, a los 19 días del mes de junio del año 2001.

**Eusebio Mario Cabello Marante**

Presidente

del Instituto Nacional de la Vivienda