



# GACETA OFICIAL

DE LA REPUBLICA DE CUBA  
MINISTERIO DE JUSTICIA

**Información en este número**

Gaceta Oficial No.9 Extraordinaria de 18 de julio de 2001

INSTITUTOS

Instituto Nacional de la Vivienda

Resolución No.370/01

Resolución No.375/01

# GACETA OFICIAL

## DE LA REPUBLICA DE CUBA

MINISTERIO DE JUSTICIA

EXTRAORDINARIA LA HABANA, MIERCOLES 18 DE JULIO DEL 2001 AÑO XCIX

SUSCRIPCION Y DISTRIBUCION: Zanja No. 352 esquina a Escobar, Centro Habana  
Código Postal 10 200 — Teléfono: 78-4435

Número 9 — Precio \$ 0.05

Página 47

### INSTITUTOS

#### INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA RESOLUCIÓN N° 370/01

**POR CUANTO:** El Decreto n° 272, de 20 de febrero del 2001, del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, tiene como objetivo establecer las conductas que contravienen el orden legal en materia del ordenamiento territorial y el urbanismo, el ornato, la higiene comunal y los monumentos, así como el régimen de medidas administrativas impositivas a las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, que incurran en las contravenciones que por dicha norma se establecen.

**POR CUANTO:** Por el mencionado Decreto, se faculta a los inspectores del Sistema de la Vivienda para la aplicación de las multas y demás medidas administrativas, por aquellas violaciones relacionadas con el otorgamiento y el control de las licencias y de las autorizaciones de obras, con excepción del decomiso y la pérdida de lo construido, autorizando al Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda para regular el procedimiento y decidir qué autoridades, dentro del Sistema de la Vivienda, podrán imponer las mismas, así como dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la mejor aplicación, ejecución y cumplimiento de lo dispuesto en el referido Decreto.

**POR TANTO:** En uso de las facultades que me están conferidas,

#### Resuelvo:

**PRIMERO:** Cuando los inspectores del Sistema de la Vivienda impongan las medidas para las que están facultados por el citado Decreto n° 272, deberán comunicarlo de inmediato a sus jefes.

**SEGUNDO:** El Director Municipal de la Vivienda es la autoridad facultada para imponer las medidas de decomiso de los medios y recursos utilizados, o pérdida de lo construido.

**TERCERO:** En la actuación contra las construcciones ilegales de viviendas corresponde a las Unidades Municipales Inversionistas de la Vivienda:

- detectar las obras que se ejecuten ilícitamente, bien porque no se hayan autorizado con su correspondiente licencia de construcción o que hayan sido ejecutadas violando lo establecido en la licencia ya

concedida, así como recibir y procesar la información que se les brinde por las demás personas sobre ese particular;

- disponer la paralización inmediata de las obras e informar a los inspectores para la aplicación de las medidas procedentes;
- gestionar y garantizar que se lleve a efecto la demolición en el plazo establecido;
- coordinar con la unidad correspondiente de la Policía Nacional Revolucionaria a los efectos de la participación de ésta, si fuere necesario, a fin de garantizar el orden público;
- participar en la demolición, velando porque ésta efectivamente se realice, y se restituya la situación original del lugar afectado; y
- dar cuenta a la Dirección Municipal de la Vivienda siempre que se detecte, que la construcción ilegal se encuentra ocupada a los efectos, si fuera necesario, de la declaración de ocupantes ilegales de las personas que ocupan el inmueble.

**CUARTO:** En la actuación contra las construcciones ilegales, corresponde al grupo o al departamento de inspección de la Dirección Municipal de la Vivienda, según el caso:

- detectar las violaciones de las regulaciones vigentes ocurridas en el territorio;
- aplicar, a través de los inspectores, las medidas para las que están facultados por el Decreto n° 272;
- practicar las diligencias preliminares y promover ante la Dirección Municipal de la Vivienda la aplicación de las medidas de pérdida de lo construido y decomiso de los medios y recursos utilizados; y
- adoptar las medidas conducentes al cumplimiento, por los infractores, de lo dispuesto al amparo del citado Decreto.

**QUINTO:** En todo caso que se detecten violaciones de las regulaciones vigentes, la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda paralizará la obra ilegal y dará cuenta al grupo o al departamento de inspección en un término de veinticuatro horas.

Igualmente informará los casos de viviendas construidas o en construcción sin cumplir las formalidades legales anteriores al 23 de junio del 2001, fecha de la entrada en vigor del Decreto n° 272, y que no son convalidables.

Esta información debe ofrecerla al grupo o al departamento de inspección, en un término de siete días posteriores a la decisión de que no es convalidable.

En todos los casos el grupo o el departamento de inspección aplicará las medidas de su competencia o propondrá aquéllas que son competencia del Director Municipal de la Vivienda.

**SEXTO:** Si la violación fuera detectada por un inspector, éste informará a su jefe, que inmediatamente lo dará a conocer a la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda, si se tratara de construcciones ilegales anteriores a la entrada en vigor del Decreto n° 272, y en los demás casos, adoptará las medidas para las que está facultado por el citado Decreto.

**SÉPTIMO:** El jefe del grupo o del departamento de inspección es el facultado para promover ante la Dirección Municipal de la Vivienda la aplicación de las medidas de pérdida de lo construido o decomiso de materiales y recursos utilizados.

La promoción se efectuará mediante escrito debidamente fundamentado, con dictamen y propuesta de decomiso de medios y recursos utilizados o pérdida de lo construido, aportando todas las pruebas y documentos que se consideren pertinentes. Este escrito promocional y demás documentos se unirán al expediente que radicará, sustanciará y resolverá, mediante resolución fundada la Dirección Municipal de la Vivienda con arreglo a las reglas siguientes:

- a) el Director Municipal de la Vivienda resuelve dentro del término de los diez días hábiles siguientes a la radicación del expediente, disponiendo de proceder, la aplicación de las medidas; y
- b) se notifica a los infractores dentro del término de setenta y dos horas siguientes a la firma de la resolución.

**OCTAVO:** Contra la resolución que se dicte imponiendo las medidas de decomiso, o de pérdida de lo construido, la parte afectada podrá establecer la correspondiente reclamación ante la Sala de lo Civil y lo Administrativo del Tribunal Popular Provincial correspondiente.

El Director Municipal de la Vivienda dará traslado al Director Provincial de la Vivienda dentro de los cinco días hábiles siguientes a la presentación del escrito de inconformidad.

El Director Provincial de la Vivienda, en un término de diez días hábiles de haberlo recibido, 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 inconforme en el término de los diez días hábiles posteriores a la adopción de su decisión.

En el caso de la Isla de la Juventud la inconformidad se elevará al Instituto Nacional de la Vivienda, que resolverá lo pertinente en un término de treinta días hábiles a partir de la recepción en esta instancia.

**NOVENO:** Cuando el inspector detecte construcciones ilegales donde existan medios y recursos vinculados a éstas, dispondrá que éstos queden bajo custodia de quien el inspector disponga, incluso del propio infractor.

Esta diligencia constará en acta, que se unirá al expediente que se radique y deberá identificar, describir y cuantificar con exactitud los medios y recursos en depósito; así como los datos del responsable de su preservación y custodia.

**DÉCIMO:** Las direcciones municipales de la Vivienda deberán llevar un control de las multas y medidas impuestas, cuántas de éstas se han impugnado dentro del término establecido, si las multas han sido pagadas o no y la ejecución de otras medidas dispuestas al amparo del Decreto n° 272.

**DECIMOPRIMERO:** El Director Provincial de la Vivienda tendrá la facultad de, excepcionalmente, sustanciar y resolver expedientes para la aplicación de las medidas de decomiso de los medios o recursos utilizados y la pérdida de lo construido en los casos que estime, así como disponer que expedientes que esté conociendo la Dirección Municipal de la Vivienda le sean remitidos para su solución definitiva.

Los casos resueltos por la Dirección Provincial de la Vivienda, serán remitidos en un término de diez días a la Dirección Municipal de la Vivienda para que ésta notifique a los infractores y disponga su ejecución.

En estos casos, la inconformidad será presentada dentro de los cinco días hábiles siguientes a su notificación, ante el Director Provincial de la Vivienda, que la trasladará al Instituto Nacional de la Vivienda dentro de los treinta días siguientes a la presentación del escrito de inconformidad.

**DECIMOSEGUNDO:** Los medios y recursos que resulten decomisados serán entregados a las agrupaciones o dependencias municipales de las Entidades de Conservación y Servicios a la Vivienda, que los destinarán al cumplimiento de sus respectivos planes.

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

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

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

Publíquese en la Gaceta Oficial de la República.

Dada en Ciudad de La Habana, en las oficinas centrales del Instituto Nacional de la Vivienda, a 17 de julio del 2001.

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

#### **RESOLUCIÓN N° 375/01**

**POR CUANTO:** La Ley n° 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 15 del Decreto-Ley n° 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:** El Decreto-Ley n° 211, del 19 de julio del 2000, otorgó a las direcciones municipales de la Vivienda la facultad de tramitar y expedir las licencias y autorizaciones de construcción y a su vez, al Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda para emitir las regulaciones necesarias para su implementación. Al amparo de esta facultad, se dictó la Resolución número 500, de 29 de septiembre del 2000, "Reglamento para la construcción por esfuerzo propio de la población", que permitió avanzar en la aplicación del ya citado Decreto-Ley.

**POR CUANTO:** La Resolución n° 330, de 19 de junio del 2001, puso en vigor el nuevo "Reglamento para la construcción y conservación de viviendas por esfuerzo propio", que regula la actividad constructiva de la población, los procedimientos para el otorgamiento de las licencias de construcción, el otorgamiento del Certificado de Habitable y otros aspectos propios de esta actividad.

**POR CUANTO:** En virtud del trabajo desplegado en la actividad constructiva por esfuerzo propio de la población y el control realizado de las viviendas terminadas o en ejecución por esta vía en todo el país, se conoce de personas que han construido o están construyendo inmuebles sin cumplir las formalidades legales establecidas y que éstos reúnen las características técnicas y urbanísticas adecuadas para que, previo trámite, y sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que procedan, puedan ser convalidadas por las direcciones municipales de la Vivienda correspondientes, razón por la cual es necesario dictar regulaciones sobre los requisitos y procedimientos para la legalización de estas acciones.

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

#### **PROCEDIMIENTO SOBRE LA CONVALIDACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE VIVIENDAS**

**PRIMERO:** La presente Resolución se aplicará solamente a los inmuebles construidos o que estuvieren en construcción sin cumplir las formalidades legales establecidas, **antes del 23 de junio del 2001**, fecha de la entrada en vigor del Decreto n° 272, de 29 de febrero del 2001.

**SEGUNDO:** La Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda en los casos de inmuebles construidos o en construcción, o sometidos a acciones de ampliación o rehabilitación que reúnan las características técnico-constructivas y urbanísticas establecidas, radicará un expediente de convalidación, que contendrá:

- a) apertura (denuncia, declaración del constructor por esfuerzo propio o de oficio);
- b) aval de la Comisión de Circunscripción, emitido a solicitud del interesado o de oficio;
- c) resultado de la investigación realizada;
- d) justificación del origen lícito de los materiales utilizados y de los que previsiblemente empleará para la terminación;

e) documento hereditativo de la titularidad del terreno, de la vivienda o del derecho de uso de la azotea;

f) dictamen sobre el estado técnico-constructivo de la vivienda, realizado por la propia Unidad Inversionista de la Vivienda; y

g) informe conclusivo de la propuesta, que debe ser colegiada, firmada por el Director de la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda.

Es requisito imprescindible para convalidar una construcción, emitir el **Dictamen de Convalidable**.

Para la emisión del Dictamen de Convalidable será requisito un aval de la Comisión de Circunscripción, que deberá valorar la conducta laboral, social y las necesidades habitacionales de cada caso, aspectos que se deberán tener en cuenta en las decisiones para la aprobación o denegación del citado Dictamen.

**TERCERO:** El expediente de convalidación será elevado a la Dirección Municipal de la Vivienda en un término no mayor de treinta (30) días a partir de su radicación para que ésta apruebe o no, según su parecer y mediante resolución, la convalidación solicitada.

La Dirección Municipal de la Vivienda dará respuesta en un término de treinta (30) días contados a partir de la recepción del expediente.

**CUARTO:** La Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda, de resultar positiva la decisión de la Dirección Municipal de la Vivienda, emitirá el Dictamen de Convalidable. En este documento se expresarán los trámites necesarios para convalidar la acción constructiva.

Los interesados deberán efectuar, según el caso:

- a) el pago previo del derecho perpetuo de superficie, si así procediera;
- b) la obtención de la licencia de construcción si la obra no está terminada, que tramitará conforme al procedimiento del Reglamento para la construcción y conservación de viviendas por esfuerzo propio; y
- c) la obtención del Certificado de Habitable si la obra está terminada.

La Dirección Municipal de la Vivienda, en los casos contemplados en el inciso a), asignará el terreno donde se encuentra la vivienda convalidable, a sus efectos.

**QUINTO:** Terminada la edificación y expedido el Certificado de Habitable, las direcciones municipales de la Vivienda tramitarán y otorgarán la Resolución-Título de Propiedad correspondiente.

**SEXTO:** Cuando la acción constructiva ilegal tenga terminada una parte, que sea por sí, una vivienda adecuada y otra en ejecución, podrá actuarse de las formas siguientes:

- a) el Dictamen de Convalidable autorizará la obtención del Certificado de Habitable de la vivienda adecuada y las acciones necesarias para formalizar la continuación de la ejecución;
- b) el Dictamen de Convalidable abarcará sólo la vivienda adecuada y no se pronuncia sobre lo que sería una ampliación futura; y
- c) el Dictamen de Convalidable no autoriza el Certificado de Habitable y se pronuncia sobre toda la obra, conforme lo dispuesto, en la presente Resolución.

Para la decisión se tendrá en cuenta la superficie útil de lo edificado, la necesidad habitacional y demás requisitos previstos en la presente Resolución y en el "Reglamento para la construcción y conservación de viviendas por esfuerzo propio".

**SÉPTIMO:** Las viviendas individualizadas resultantes de una ampliación de otra principal, y las construidas en azoteas de viviendas de propiedad personal terminadas con anterioridad a la presente Resolución, que cuenten con la autorización del propietario, serán legalizadas a favor de la persona que la construyó, en concepto de propietario, expidiéndose por las direcciones municipales de la Vivienda la correspondiente Resolución-Título de Propiedad.

En el supuesto que el propietario negare su autorización o consentimiento, la Dirección Municipal de la Vivienda deberá comprobar mediante pruebas documentales, testificales o cualquier otra que se aportare, que las obras de ampliación o construcción para obtener una vivienda individualizada o edificada en azotea, fueron consentidas por el propietario de la vivienda principal y realizadas por esfuerzo propio de quien interesa la legalización.

En ambos casos será exigible el Certificado de Habitable.

**OCTAVO:** Las viviendas que al momento de promulgarse la presente Resolución hayan sido o estén siendo construidas por esfuerzo propio en las azoteas de viviendas vinculadas o medios básicos, en viviendas arrendadas por el Estado o viviendas o locales pertenecientes al fondo o una entidad estatal, cuando se concluyan serán transferidas al fondo estatal.

Las direcciones municipales de la Vivienda podrán asignarlas en arrendamiento a los que la construyeron y en la propia resolución reconocerán el valor de lo invertido por los particulares como pago adelantado de tantas mensualidades como resulten saldadas por dicho valor.

**NOVENO:** No se procederá a la convalidación de las obras en los casos:

- a) que la vivienda exceda las necesidades habitacionales del núcleo familiar a tal punto que no se justifique dicho exceso;
- b) que se violen las regulaciones urbanísticas legalmente establecidas de tal forma que sea imposible adecuar lo edificado a las regulaciones de la zona; y
- c) que esté construida o en construcción en una zona insalubre o no urbanizable, excepto que hayan decisiones sobre una solución global para la zona.

**DÉCIMO:** Cuando no se proceda a la convalidación de los inmuebles construidos por esfuerzo propio, su ocupante será declarado ilegal a tenor de lo dispuesto en la Ley General de la Vivienda y sus normas complementarias, y será extraído de inmediato. El inmueble construido o en construcción se transferirá al fondo estatal.

En caso de que lo edificado no cumpla las regulaciones urbanísticas o técnico-constructivas, se procederá a su demolición.

**DECIMOPRIMERO:** Las acciones constructivas realizadas en viviendas de propiedad personal que modifiquen la descripción del inmueble, no requieren de la aplicación del procedimiento que para convalidar se establece en la presente Resolución.

En estos casos los interesados deberán solicitar para cualquier trámite legal que lo requiera:

- a) dictamen técnico del Arquitecto de la Comunidad; y
- b) certificación de descripción y tasación.

Se exceptúan las acciones de ampliación o aquéllas en las que concurran las circunstancias previstas en los incisos a) y b) del resuelto NOVENO de la presente Resolución, en cuyos casos serán aplicables las medidas y procedimientos pertinentes para valorar si son o no convalidables.

**DECIMOSEGUNDO:** Las disposiciones que por la presente se establecen se aplicarán a los asuntos que se encuentren en trámite.

**DECIMOTERCERO:** Se derogan cuantas otras disposiciones de igual o inferior jerarquía se opongan a lo establecido en la presente Resolución.

**DECIMOCUARTO:** Las direcciones jurídicas y de Conservación de este Instituto quedan encargadas de instruir a las direcciones provinciales y municipales de la Vivienda en la aplicación de lo que por la presente se dispone.

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

Notifíquese a las direcciones provinciales y municipales de la Vivienda, a la Dirección Jurídica, a la Dirección de Conservación, ambas del Instituto Nacional de la Vivienda y a cuantos corresponda para su cumplimiento.

Publíquese en la Gaceta Oficial de la República.

Dada en Ciudad de La Habana, a 17 de julio del 2001.

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