



GACETA OFICIAL

DE LA REPUBLICA DE CUBA
MINISTERIO DE JUSTICIA

Información en este número

Gaceta Oficial No. 27 Extraordinaria de 20 de octubre de 2005

INSTITUTO

Instituto Nacional de la Vivienda

R. No. 317/05

R. No. 318/05

R. No. 338/05



GACETA OFICIAL

DE LA REPUBLICA DE CUBA

MINISTERIO DE JUSTICIA

EXTRAORDINARIA

LA HABANA, JUEVES 20 DE OCTUBRE DE 2005

AÑO CIII

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

Número 27 – Distribución gratuita en soporte digital

Página 167

INSTITUTO

INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA

RESOLUCION No. 317/05

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 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 Ley No. 65, de 23 de diciembre de 1988, 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 pretendan realizar entre los titulares de viviendas, habitaciones o accesorias.

POR CUANTO: La Resolución No. 617, de 21 de octubre de 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 simplificar aún más el procedimiento establecido en la misma, evitando gestiones innecesarias a la población.

POR CUANTO: Es necesario de forma temporal y experimentalmente, aplicar en determinados territorios el procedimiento establecido por la Resolución No. 617, de 21 de octubre de 2003, del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda con las modificaciones que en la presente se disponen, a los efectos de constatar la efectividad de las mismas, antes de su implementación para todo el país, manteniendo para el resto de los territorios, íntegramente, lo dispuesto en la citada Resolución.

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,

Resuelvo:

PRIMERO: Aplicar el procedimiento establecido por la Resolución No. 617, de 21 de octubre de 2003, del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda, con las modificaciones que se introducen por la presente Resolución, a las permutas que se promuevan sólo en las provincias de Ciego de Avila y Matanzas, así como en los municipios de Habana Vieja, Playa, San Miguel del Padrón y Cotorro, todos de la provincia Ciudad de La Habana, a partir del día 24 de octubre y hasta el 31 de diciembre del año en curso.

SEGUNDO: Modificar los artículos 11, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 22 y 44 de la Resolución No. 617, de 21 de octubre de 2003, los que quedan redactados de la forma siguiente:

“ARTICULO 11.-Las personas interesadas en permutar sus viviendas, habitaciones o accesorias solicitan, mediante escrito, la autorización correspondiente, ante el funcionario que designe el Director Municipal de la Vivienda, para lo cual comparecen ante el mismo acompañando:

- sello del timbre; y
- los títulos de las viviendas, habitaciones o accesorias objeto de la permuta, situadas en el municipio donde se promueve.”

“ARTICULO 12.-Deben presentar también:

- certificación para Permutas, emitida por la Dirección Municipal de la Vivienda del territorio donde está situada la vivienda, habitación o accesoría, en los casos que estas se encuentren ubicadas en municipio distinto a aquel donde debe promoverse la solicitud;
- certificación acreditativa del pago actualizado de la vivienda o del derecho perpetuo de superficie, en su caso;
- documento acreditativo de la representación legal con que comparece, en su caso;
- autorización de la Asamblea General de Miembros de la Cooperativa, en los casos de las viviendas ubicadas en Cooperativas de Producción Agropecuarias; y
- autorización de la Delegación Provincial del Ministerio de la Agricultura, en los casos de viviendas ubicadas en fincas rústicas propiedad de pequeños agricultores.”

“ARTICULO 13.-El escrito de solicitud se presenta por 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 el mismo 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) descripción física actual y completa de la vivienda, habitación o accesoria;
- c) composición de los núcleos familiares que ocupan las viviendas, habitaciones, o accesorias que se permutan, especificando si hay discapacitados, menores de edad o enfermos crónicos;
- d) composición del núcleo familiar que se integra al inmueble en los casos de permutas en que intervengan habitaciones o accesorias; así como en las permutas obligatorias en cada uno de los núcleos que pretendan independizarse;
- e) lugar al que va a residir cada uno de los núcleos familiares que realiza la permuta;
- f) motivos para su realización; y
- g) declaración de si tiene intención de abandonar definitivamente el país en los próximos cuatro años.

Si se trata de un caso donde se permute una vivienda estatal por dos, con el fin de separar convivientes, debe fundamentar la situación que se pretende resolver con la misma.”

“ARTICULO 15.-Para obtener el Certificado para Permutas, todos los titulares del inmueble lo solicitan, por escrito, a la Dirección Municipal de la Vivienda donde esté situada la vivienda, habitación o accesoria, cuando esta se encuentre ubicada en municipio distinto a aquel donde debe promoverse la solicitud, acompañándose al mismo el documento que acredita la titularidad del inmueble.

La Dirección Municipal de la Vivienda que reciba la solicitud emite la Certificación en el término de veinte días hábiles a partir de la recepción de la misma, previo las investigaciones y pruebas de rigor, y la entrega 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.”

“ARTICULO 16.-El Certificado para Permutas contiene:

- 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, fecha así como tomo y folio de la inscripción en 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;
- g) si los titulares manifiestan intención de abandonar el país en los próximos cuatro años; y
- h) si ha liquidado o tiene actualizado el pago de la vivienda o del derecho perpetuo de superficie, en su caso.

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 la notificación.”

“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, ambas 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, y cualquier otra circunstancia que sea de interés.

Especial atención requieren los asuntos donde alguno de los titulares manifiesta intención de abandonar el país, en cuyo caso se autoriza sólo si no existe indicador alguno de desproporción física del inmueble que adquiere con respecto a la de su propiedad 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.

El precio legal a tener en cuenta, es el que conste en los Títulos de dominio siempre que se hayan emitido en los últimos cinco años. En caso contrario la Dirección Municipal de la Vivienda, determina el precio legal de la vivienda.”

“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. Asi-

mismo remiten, 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, a los fines de su presentación ante el notario que formaliza el contrato de permuta.

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, y a esos efectos 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; y
- c) naturaleza urbana o rústica del inmueble, ubicación, superficie total, medidas de sus linderos y precio legal.”

“ARTICULO 44.-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.

Si la permuta del usufructuario es para una vivienda de propiedad personal, ocupa esta en este concepto.”

TERCERO: Modificar la Disposición Especial NOVENA, de la Resolución No. 617, de 21 de octubre de 2003, que queda redactada de la forma siguiente:

“NOVENA: En la provincia de Ciudad de La Habana, se deben cumplimentar, además de los requisitos previstos en este Reglamento, los que regula el Decreto No. 217, de 22 de abril de 1997, en los casos 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 previo a la autorización de las permutas, solicita el parecer del Consejo de la Administración Municipal del Poder Popular correspondiente.”

COMUNIQUESE al Ministerio de Justicia, al Ministerio de la Agricultura, 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 octubre del 2005.

Víctor Ramírez Ruiz
Presidente del Instituto Nacional
de la Vivienda

RESOLUCION No. 318/05

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, de 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 distintas 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: Con el fin de extender a todo el país un resultado más concreto y perfeccionado en relación con la implementación de lo que por la presente se establece, es necesario de forma temporal y experimentalmente aplicar en determinados territorios un Reglamento para la construcción por esfuerzo propio de la población, antes de su implementación para todo el país, manteniendo para el resto del territorio nacional la referida Resolución.

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:

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

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

- a) **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:

- a) de forma individual para construir 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 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:

- 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
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:

- a) vender al Estado la vivienda de que es titular; o
- b) 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, esta 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, esta 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; 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 el terreno y 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) solicitar de acuerdo con las normas establecidas la correspondiente Autorización de Construcción, ante las entidades autorizadas para ello;
- f) recibir respuesta de los trámites solicitados en los términos establecidos; y
- g) 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 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 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 de reparación y servicios a 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 Invercionistas;
- 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) elaborar el Aval de Terminación a las obras que haya proyectado;
- e) dictaminar técnicamente sobre división, unificación y el estado técnico de la vivienda; y
- f) 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 quienes se obligan al pago del Derecho Perpetuo de Superficie;
- b) quién ocupa las plantas bajas y quienes las plantas restantes;
- c) quién o quienes 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 en la aplicación de lo dispuesto en el presente Reglamento.

TERCERO: Este Reglamento es de aplicación, durante el período comprendido desde el 24 de octubre hasta el 31 de diciembre del año en curso en las provincias de Ciego de Avila y Matanzas, y los municipios de La Habana Vieja, Playa, San Miguel del Padrón y Cotorro, de la provincia Ciudad de La Habana. En estos territorios se suspende durante el período señalado, la aplicación de la Resolución No. 330, de 19 de junio del 2001, Reglamento para la Construcción y Conservación de Viviendas por Esfuerzo Propio de la Población, la que mantiene plena vigencia en el resto del país.

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 17 días del mes de octubre del año 2005.

Víctor Ramírez Ruiz

Presidente del Instituto Nacional
de la Vivienda

RESOLUCION No. 338/05

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, de 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. 318, de 6 de octubre de 2005, dispone los principios, reglas, y demás aspectos para la realización de acciones constructivas por esfuerzo propio.

POR CUANTO: La necesidad de continuar simplificando 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: Con el fin de extender a todo el país un resultado más concreto y perfeccionado en relación con la implementación de lo que por la presente se establece, es necesario de forma temporal y experimentalmente, aplicar en determinados territorios un procedimiento para otorgar las Licencias o Autorizaciones de Construcción y Certificados de Habitables, a las personas naturales y jurídicas, antes de su implementación para todo el país, manteniendo para el resto del territorio nacional la referida Resolución No. 330/01.

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:

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

CAPITULO I GENERALIDADES

PRIMERO: A los efectos de la presente Instrucción 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.

b) **Autorización de Construcción:** Documento simple emitido por un especialista y con el visto bueno del jefe inmediato, pertenecientes a la Empresa de Reparación y Servicios a la Vivienda o al Programa del Arquitecto de la Comunidad, que se otorga para los trabajos de instalación de tanques en azoteas, garajes, cisternas, fosas y cercas.

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, que ya posee un emplazamiento definido.

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 vivienda, 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 reciban 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 acompañan los documentos siguientes:

- a) certificación que acredite haber sido seleccionado, para realizar la acción constructiva que corresponda;
- b) documento que acredite la propiedad del solar yermo o el derecho de uso de una azotea en el caso de nuevas construcciones. Si no lo tuviere, 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 de lo contrario, expresar su interés en obtener un solar yermo estatal; 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 municipales 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 Municipal 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) certificación de la aceptación del proyecto por la Dirección de Prevención y Extinción de Incendios del Ministerio del Interior, si corresponde;
- b) 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;
- c) dos copias del proyecto ejecutivo, las memorias descriptivas y los listados de materiales correspondientes;
- d) certificación de la aceptación del proyecto por el centro o Unidad Municipal de Higiene y Epidemiología del Ministerio de Salud Pública, si corresponde; y
- e) 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 micro localización;
- 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 pro-

vinciales inversionistas de la Vivienda. En caso de ser aprobada de forma excepcional, esta 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:

- a) escalera interior (en casos de viviendas duplex): Área máxima de 6.00m²;
- b) 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
- c) 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:

- a) 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;
- b) los que empleen la vivienda en actividades comerciales;
- c) construcciones por esfuerzo propio en azoteas de locales estatales; y
- d) la construcción de piscinas.

CAPITULO V

CERTIFICADO DE HABITABLE

DECIMOSÉPTIMO: Cuando quede concluida la obra, la persona jurídica solicita a la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda, el Certificado de Habitable, cuya proforma se adjunta como Anexo No. 2, 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, se requieren los documentos siguientes:

- a) certificación expedida por el nivel correspondiente de la Dirección de Salud Pública;
- b) 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;
- c) certificado de numeración de la vivienda;
- d) certificado de los órganos de la defensa; y
- e) cualquier otra certificación que sea necesaria como resultado de la actividad de control que deben ejercer otros organismos especializados.

Los documentos antes mencionados los presenta el inversionista si este es una persona jurídica. En el caso de la población, las unidades municipales inversionistas de la Vivienda los solicitan 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:

- a) 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;
- b) el sistema de tratamiento a tanques sépticos, fosas mauras, filtros y otras construcciones similares se ejecuta acorde a las exigencias del proyecto con la calidad requerida; y
- c) 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:

- 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 están establecidos.

En estos casos, queda vigente la licencia y las personas pueden continuar la obra en los mismos términos en que se otorgó, sin que se dé por terminada la vivienda.

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

SECCION I

Solicitud de Autorización de Construcción

VIGÉSIMO CUARTO: Las personas naturales pueden solicitar la Autorización de Construcción, cuya proforma se adjunta como Anexo No. 3, formando parte de la presente, ante:

- a) las Oficinas del Programa del Arquitecto de la Comunidad; y
- b) la Entidad de Reparación y Servicios a la Vivienda.

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

- a) documento que acredite la titularidad del inmueble;
- b) croquis debidamente acotado, y
- c) declaración jurada sobre la procedencia lícita de los recursos materiales, ante el especialista designado que reciba la solicitud de las entidades mencionadas en el precedente apartado.

En los casos que se estime necesario se comprueba por dichas entidades, lo declarado sobre la procedencia lícita de los citados 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 hábiles. De otorgar la correspondiente Autorización de Construcción, la notifican al interesado con la inmediatez posible.

SECCION II

Otorgamiento de autorizaciones de construcción

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Las Oficinas del Programa del Arquitecto de la Comunidad y las Entidades de Reparación y Servicios a la Vivienda están facultadas para otorgar las Autorizaciones de Construcción.

VIGÉSIMO OCTAVO: Las entidades referidas en el artículo anterior, solicitan de oficio, en los casos que proceda, certificación del cumplimiento de las regulaciones para

las Zonas Protegidas, emitida por la Oficina de Patrimonio; solicitando además, 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 NOVENO: 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.

TRIGÉSIMO: 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.

DISPOSICION ESPECIAL

UNICA: Este procedimiento es de aplicación, durante el período comprendido desde el 24 de octubre hasta el 31 de diciembre del año en curso en las provincias de Ciego de

Avila y Matanzas, y los municipios de La Habana Vieja, Playa, San Miguel del Padrón y Cotorro, de la provincia Ciudad de La Habana. En estos territorios se suspende durante el período señalado, la aplicación de la Resolución No. 330, de 19 de junio del 2001, Reglamento para la Construcción y Conservación de Viviendas por Esfuerzo Propio de la Población, la que mantiene plena vigencia en el resto del país.

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 17 días del mes de octubre de 2005.

Víctor Ramírez Ruiz
Presidente del Instituto Nacional
de la Vivienda