



# GACETA OFICIAL

## DE LA REPÚBLICA DE CUBA MINISTERIO DE JUSTICIA

### Información en este número

Gaceta Oficial No. 40 Extraordinaria de 5 de septiembre de 2014

#### CONSEJO DE ESTADO

Decreto-Ley No. 322/2014

#### MINISTERIOS

Ministerio de la Construcción

Resolución No. V-001/2014

Resolución No. V-002/2014

Resolución No. V-003/2014

Resolución Conjunta No. 1/2014 (MICONS-MINAGRI-IPF)

Ministerio de Trabajo y Seguridad Social

Resolución No. 33/2014

#### INSTITUTO

Instituto de Planificación Física

Resolución No. 54/2014

Resolución No. 55/2014



# GACETA OFICIAL

## DE LA REPÚBLICA DE CUBA

### MINISTERIO DE JUSTICIA

EXTRAORDINARIA LA HABANA, VIERNES 5 DE SEPTIEMBRE DE 2014 AÑO CXII

Sitio Web: <http://www.gacetaoficial.cu/>—Calle Zanja No. 352 esquina a Escobar, Centro Habana

Teléfonos: 878-3849, 878-4435 y 873-7962

Número 40

Página 949

#### CONSEJO DE ESTADO

**RAÚL CASTRO RUZ**, Presidente del Consejo de Estado de la República de Cuba.

HAGO SABER: Que el Consejo de Estado ha acordado lo siguiente:

**POR CUANTO:** La experiencia en la aplicación de la Ley No. 65 “Ley General de la Vivienda”, de 23 de diciembre de 1988, aconseja perfeccionar la atención estatal a los asuntos de la vivienda y reorganizar las actividades relacionadas con esta, reasignándola a organismos relacionados con las funciones que hasta el momento rectoraba el Instituto Nacional de la Vivienda.

**POR TANTO:** El Consejo de Estado en ejercicio de las atribuciones que le han sido conferidas en el inciso c) del artículo 90 de la Constitución de la República de Cuba, adopta el siguiente:

#### DECRETO-LEY No. 322

#### MODIFICATIVO DE LA LEY No. 65, DE 23 DE DICIEMBRE DE 1988, “LEY GENERAL DE LA VIVIENDA”

**ARTÍCULO 1.-** Se modifican los artículos 4, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 24, 34, 61, 62, 63, 67, 73, 74, 108, 109, 122, 123, 124, 126, 127, 128, 129, 130, 137, 138 y 145 de la Ley No. 65 “Ley General

de la Vivienda”, de 23 de diciembre de 1988, los que quedan redactados de la forma siguiente:

“**Artículo 4.-** El Ministerio de la Construcción es el Organismo de la Administración Central del Estado que tiene como parte de su misión, dirigir y controlar la aplicación de la política del Estado y del Gobierno en cuanto a la Vivienda, de conjunto con los órganos, organismos de la Administración Central del Estado, organizaciones y entidades nacionales que en virtud de la presente Ley asumen funciones y atribuciones para su implementación”.

“**Artículo 13.-** Las personas que decidan conservar, ampliar, remodelar, reconstruir o construir viviendas por esfuerzo propio de acuerdo con las normas y procedimientos que a tales efectos dicte el Presidente del Instituto de Planificación Física, tendrán los derechos siguientes:

- a) Adquirir un solar yermo directamente de su propietario o la cesión de uso de una azotea, siempre que no existan restricciones técnicas, regulaciones urbanas y territoriales para la construcción de viviendas;
- b) adquirir un proyecto para la construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de la vivienda de la entidad que lo elabore, u obtenerlo gratuitamente de un familiar;

- c) contratar asistencia técnica a las entidades autorizadas u obtenerla gratuitamente de un familiar;
- d) solicitar y obtener el certificado de regulaciones para el uso del suelo y la correspondiente Autorización o Licencia de Construcción;
- e) solicitar y obtener el certificado de habitable, una vez concluida la obra;
- f) solicitar, conforme a las disposiciones previstas, la entrega de un terreno estatal a las autoridades correspondientes; y
- g) solicitar y obtener los créditos bancarios y subsidios que necesite de acuerdo con las normas establecidas”.

**“Artículo 15.1.-** Las construcciones, remodelaciones, ampliaciones y demás acciones constructivas que se realicen en una vivienda individual o en edificios multifamiliares, por esfuerzo propio, se autorizan mediante Licencia de Construcción o Autorización de Obra, expedida por las direcciones municipales de Planificación Física. El Presidente del Instituto de Planificación Física, determina las licencias de Construcción que le corresponde aprobar a las direcciones provinciales de Planificación Física.

**2.-** El Presidente del Instituto de Planificación Física establecerá las acciones constructivas que son objeto de Licencia de Construcción o Autorización de Obra.

**3.-** No requieren Licencia de Construcción ni Autorización de Obra las acciones de conservación y las constructivas interiores en viviendas que no modifiquen fachada, ni afecten la carga y la estructura de la edificación.

**4.-** El Presidente del Instituto de Planificación Física al regular la concesión de licencias de construcción y autorizaciones de obras, tendrá en cuenta que se aprovechen al máximo los terrenos disponibles y el cumplimiento de las regulaciones con-

tenidas en los planes de Ordenamiento Territorial y Urbano, aprobados por las autoridades correspondientes”.

**“Artículo 16.-** Las actividades de remodelación exterior, ampliación o construcción de viviendas en las zonas urbanas o edificaciones aisladas que hayan sido declaradas monumento nacional o local, serán reguladas de conjunto por la Comisión Nacional de Monumentos y el Instituto de Planificación Física”.

**“Artículo 17.-** La Dirección Municipal de Planificación Física, en los casos aprobados por el Consejo de la Administración Municipal y de acuerdo con las prioridades que el Estado establezca, podrá entregar solares yermos de propiedad estatal en concepto de derecho perpetuo de superficie mediante el pago correspondiente, a personas naturales para la construcción de viviendas en su territorio, por el procedimiento que dicte el Presidente del Instituto de Planificación Física”.

**“Artículo 18.-** El que reciba el solar yermo estará obligado a comenzar la fabricación en el término de un año a partir de su adquisición. Si la fabricación no comenzara dentro de ese término, la Dirección Municipal de Planificación Física correspondiente podrá prorrogarlo por un año o disponer la cancelación del derecho de superficie concedido con devolución del precio pagado por el superficiario, menos un descuento por los gastos de la operación.

Se prohíbe la transferencia ulterior, salvo al Estado, del solar yermo adquirido. Se exceptúan los casos de fallecimiento del superficiario, en los cuales sus herederos lo sustituirán en sus derechos y obligaciones”.

**“Artículo 19.-** Las bases de formación del precio correspondiente al derecho perpetuo de superficie a que se refiere el

artículo 17 serán las que determine el Consejo de Ministros a propuesta del Ministro de Finanzas y Precios y del Presidente del Instituto de Planificación Física, y en ellas se tendrán en cuenta la ubicación y las facilidades urbanas existentes en cada lugar.

El precio del derecho perpetuo de superficie sobre el solar yermo en cuestión será fijado por la Dirección Municipal de Planificación Física”.

**“Artículo 21.-** Los propietarios de solares yermos podrán transferir, mediante compraventa o donación, la propiedad de estos a las personas que los necesiten para construir sus viviendas, siempre que no existan regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan, previa aprobación de las direcciones provinciales y municipal de la Isla de la Juventud de Planificación Física, las cuales podrán ejercer el derecho de tanteo y adquirir para el Estado la propiedad del solar mediante el pago de su precio legal”.

**“Artículo 22.-** Cuando por existir regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan, los propietarios de solares yermos no puedan obtener autorización para utilizarlos en la construcción de su vivienda, podrán interesar de la Dirección Municipal de Planificación Física la permuta por otro de propiedad del Estado, de iguales o similares características, si lo hubiere. La Dirección Municipal de Planificación Física podrá adquirir para el fondo estatal dicho solar si el titular así lo desea, mediante el pago de su precio legal”.

**“Artículo 24.-** Los propietarios de viviendas individuales, los de viviendas ubicadas en edificios de varias plantas, en los que cada planta constituya una vivienda, y los propietarios de las viviendas que integren un edificio de apartamentos, podrán conceder de común acuerdo al o a

los propietarios de las viviendas en el nivel superior el derecho a ampliar sus viviendas, o a un tercero el de construir una nueva en la azotea de la edificación sobre el supuesto de que técnicamente pueda ejecutarse la misma y no existan regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan, siempre que se hubiere obtenido autorización de la Dirección Provincial de Planificación Física.

En los casos de viviendas o zonas declaradas monumento local o nacional, se regirán por lo dispuesto en la legislación especial”.

**“Artículo 34.-** El otorgamiento de los créditos para acciones constructivas de las viviendas se realizará conforme a las disposiciones legales existentes”.

**“Artículo 61.-** Las viviendas ocupadas o asignadas a entidades estatales, civiles o militares, a cooperativas agropecuarias, a organizaciones políticas, sociales o de masas, con el objetivo de propiciar el aseguramiento de la fuerza de trabajo de la actividad en cuestión, en especial su equipo de dirección, o en interés de la defensa y la seguridad del país, podrán ser declaradas vinculadas o medios básicos de esas entidades, de acuerdo con las regulaciones establecidas en la presente Ley y las que dicte el Ministro de la Construcción”.

**“Artículo 62.-** Las máximas autoridades de los órganos, organismos de la Administración Central del Estado, organizaciones políticas, sociales o de masas y entidades nacionales, quedan facultadas para declarar, controlar y cesar las viviendas vinculadas o medios básicos que integran el patrimonio de su sistema, respecto a las cuales tienen las atribuciones y obligaciones siguientes:

- a) Declarar su condición de viviendas vinculadas y medios básicos, y controlar que las entidades subordinadas

- cumplan lo establecido sobre la contratación para su arrendamiento;
- b) garantizar la inscripción en el Registro de la Propiedad de las viviendas vinculadas y medios básicos;
  - c) garantizar que no existan ocupaciones, cambio de uso, acciones constructivas y de otra índole, de carácter ilegal, en las viviendas que administran, teniendo en cuenta para ello los supuestos que a tales efectos dispone la legislación complementaria;
  - d) garantizar el control administrativo y contable de las viviendas vinculadas y medios básicos como parte integrante del patrimonio del Estado;
  - e) interesar la resolución del contrato de arrendamiento de vivienda vinculada y la declaración de ocupantes ilegales en los casos que autoriza el Reglamento;
  - f) cesar de oficio, en un término no superior a los sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de arribo al término establecido, las viviendas vinculadas a los efectos de la transferencia de la propiedad por los arrendatarios con derecho; y
  - g) controlar que se formalicen ante notario, las permutas de viviendas vinculadas y medios básicos patrimonio de sus entidades subordinadas, y entre estas y las demás que integran el sistema general de la vivienda”.

**“Artículo 63.-** El Ministro de la Construcción queda facultado para regular el régimen jurídico de las viviendas vinculadas y medios básicos, ejercer el control de su cumplimiento y asegurar la actuación uniforme en cuanto a la asignación, declaración, contratación y cese de estas viviendas”.

**“Artículo 67.1.-** En el supuesto que sobre la vivienda esté constituida una copropiedad, se requerirá el consenti-

miento de ambos copropietarios para permutarla, venderla o donarla.

**2.-** Corresponde a las salas competentes del Tribunal Provincial conocer y resolver lo relativo a las permutas cuando exista inconformidad entre los propietarios con el objetivo de liquidar la copropiedad sobre la vivienda o para separar a uno o más convivientes del núcleo familiar.

**3.-** En los casos en que la permuta se realice entre titulares de viviendas de diferentes provincias o del municipio especial Isla de la Juventud, y una de las viviendas se encuentre ubicada en la capital, la permuta se tramitará por la sala correspondiente del Tribunal Provincial Popular de La Habana.

**4.-** Con excepción de lo dispuesto en el Apartado anterior, en las permutas donde las viviendas que intervienen son de diferentes municipios y provincias, será competente la sala correspondiente del Tribunal Provincial Popular ante el cual se promueva el asunto”.

**“Artículo 73.1.-** Los propietarios de una vivienda, en los casos excepcionales en que las dimensiones y forma de la edificación lo permitan, tendrán derecho a dividirla, previo el otorgamiento de la Licencia de obra correspondiente, con el objetivo de liquidar la copropiedad o para separar a uno o más convivientes del núcleo familiar.

**2.-** Si hubiere acuerdo entre los propietarios la división se formalizará ante notario. De no existir acuerdo, podrán interesar ante la sala competente del Tribunal Provincial Popular la división, la que sustentará su decisión en adecuado sentido de racionalidad y teniendo en cuenta las circunstancias concurrentes. El Tribunal podrá, cuando la división aprobada lo amerite, disponer la compensación correspondiente al copropietario obligado a dividir.

3.- El propietario que promueva la división ante el Tribunal queda obligado a la ejecución de las acciones constructivas necesarias para cumplir el mandato judicial, previo cumplimiento de las disposiciones vigentes.

4.- El Tribunal en su sentencia dispondrá además que, ejecutadas las acciones constructivas necesarias, el interesado con la documentación adecuada concorra ante notario a formalizar la correspondiente escritura pública; si el obligado se niega, comparecerá en su lugar el representante designado por el Tribunal a los efectos antes expresados”.

**“Artículo 74.1.-** Los propietarios de viviendas podrán arrendar, al amparo de lo establecido en la legislación civil común, su vivienda, habitaciones con servicio sanitario propio o sin él, y espacios incluidos en la descripción de esta, siempre que esté en correspondencia con las regulaciones urbanas y territoriales vigentes, mediante precio libremente concertado, y previa autorización de la Dirección Municipal de Trabajo correspondiente.

2.- No podrán arrendarse viviendas, habitaciones y espacios a:

- a) Representantes de organizaciones, firmas, entidades o países extranjeros acreditados en el territorio nacional; y
- b) personas jurídicas.

Queda prohibido el subarrendamiento y la cesión de uso de viviendas, habitaciones o espacios.

El arrendamiento de viviendas y habitaciones tiene como fin el hospedaje, y pueden ser arrendados a personas para la realización de actividades por cuenta propia, conforme la legislación vigente”.

**“Artículo 108.-** Los propietarios de fincas rústicas destinadas a la producción agropecuaria o forestal, podrán previa autorización del Ministerio de la Agricul-

tura y oído el parecer de la Asociación Nacional de Agricultores Pequeños, permitir que familiares u otras personas vinculadas a la producción de dicha finca construyan su vivienda dentro de los límites de su propiedad y previo el cumplimiento de las disposiciones que para la construcción por esfuerzo propio establezca el Instituto de Planificación Física.

Las viviendas ubicadas en áreas de fincas rústicas de propiedad personal estarán sometidas a las reglas siguientes:

- a) El propietario de la finca solo podrá tener la propiedad de la vivienda que ocupa en esta, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 107 de la presente Ley;
- b) en caso de fallecimiento del propietario de la finca la vivienda de su propiedad se transferirá a los herederos conforme a la legislación vigente en la materia; y
- c) el heredero que reciba la vivienda en propiedad deberá indemnizar en su precio legal, proporcionalmente, a los demás herederos con derecho a heredar la tierra, que no la reciban.

A los que no siendo propietarios de una finca construyan o hayan construido en ella legalmente, por medios propios y con autorización de su propietario una vivienda adecuada, se les reconocerá la propiedad sobre lo edificado, sin que afecte la integridad de la finca, salvo desafectación por autoridad competente. La transmisión hereditaria de estas viviendas se registrará por la legislación civil común.

La permuta, donación o traspaso de estas viviendas solo podrá efectuarse previa aprobación del Ministerio de la Agricultura, oído el parecer de la Asociación Nacional de Agricultores Pequeños, pudiendo ejercer el derecho de tanteo y adquirir la propiedad de la vivienda a favor del Estado, abonando a su propietario su precio legal”.

“**Artículo 109.1.-** Las viviendas ubicadas en las zonas geográficas que sean declaradas por el Consejo de Ministros de alta significación para el Turismo, estarán sometidas al régimen especial siguiente:

- a) Los ocupantes legales de viviendas que no fueran propietarios quedarán en ellas en concepto de arrendatario, mediante el pago de la misma mensualidad que venían abonando o de la que corresponda fijar según el sistema de precio por metros cuadrados, hasta tanto el Estado decida reubicarlos en otra vivienda fuera de la zona turística;
- b) el Consejo de la Administración Municipal del Poder Popular no podrá ejercer la facultad discrecional a que se refieren los artículos 57 y 82, y las disposiciones transitorias de la Ley y, en consecuencia, no podrá autorizar la legalización ni reconocer el derecho de la propiedad a ocupante de vivienda alguno;
- c) los ocupantes ilegales que de acuerdo con lo dispuesto en la Ley deban ser reubicados, lo serán en otras zonas que a tales efectos se determine en el propio municipio fuera de la zona turística, o en otros municipios cercanos;
- d) el arrendamiento de habitaciones o espacios será autorizado por las direcciones municipales de Trabajo a partir de las regulaciones vigentes en la materia;
- e) las permutas, donaciones y compraventas de viviendas podrán realizarse conforme al procedimiento que establezca el Ministro de la Construcción;
- f) las viviendas que queden a favor del Estado serán asignadas al Ministerio de Turismo y, cuando no sean de su interés, este las entregará al órgano local del Poder Popular para su utilización en otros fines;
- g) no se entregarán viviendas en concepto de vinculadas; para la declaración de

medios básicos será necesaria la aprobación previa del Ministerio de Turismo, así como para cambiar esa condición una vez otorgada;

- h) para cualquier construcción, rehabilitación o remodelación que se pretenda realizar por órganos u organismos de la Administración Central del Estado, entidades nacionales u organizaciones, se requerirá la aprobación previa de la autoridad que determine el Ministerio de Turismo, además del cumplimiento de lo dispuesto legalmente sobre la materia;
- i) cuando el Estado, en interés de la nación, requiera áreas para programas de desarrollo del Turismo tanto nacional como internacional, que exijan la construcción de hoteles e instalaciones diversas u otro uso de esas áreas, en el momento que las necesite podrá negociar con los propietarios la compra o reubicación de viviendas dentro o fuera de la zona, u otras formas de compensación a los afectados ubicados en la misma, sin perjuicio de los derechos de expropiación establecidos en la Constitución; y
- j) las acciones de construcción, rehabilitación, división y ampliación de viviendas por esfuerzo propio de la población se ejecutarán conforme al procedimiento que establezca el Instituto de Planificación Física.

Los ministros de la Construcción y de Turismo, y el Presidente del Instituto de Planificación Física, dictarán las disposiciones que resulten necesarias para la aplicación del régimen especial a que se refiere el presente Apartado.

**2.-** Las permutas, donaciones y compraventas de viviendas ubicadas en las zonas especiales de desarrollo se realizan ante notario público, previa autorización de la Dirección Municipal de la Vivienda del territorio”.

**“Artículo 122.1.-** Las direcciones municipales de la Vivienda tendrán competencia para conocer y resolver:

- a) Reclamaciones de derechos y el cumplimiento de las obligaciones sobre transferencia de propiedad que se deriven de las regulaciones contenidas en la presente Ley;
- b) reclamaciones de derecho y los litigios en torno a la propiedad de las viviendas, cuando el documento acreditativo de la misma sea expedido por autoridades administrativas facultadas;
- c) reclamaciones de derechos, el cumplimiento de las obligaciones y los litigios derivados de la aplicación de lo dispuesto en el Capítulo IV de la presente Ley;
- d) reclamaciones y litigios relacionados con viviendas sin estatus, cuartos y habitaciones; y
- e) las permutas administrativas voluntarias, siempre que alguna de las viviendas que intervienen sean estatales en arrendamiento permanente, cuartos, habitaciones y accesorias.

**2.-** El Director Municipal de Planificación Física es competente para conocer y resolver los litigios y reclamaciones en torno a solares yermos, derecho perpetuo de superficie y medidas y linderos.

**3.-** Corresponde al Tribunal Provincial Popular del territorio donde se encuentre ubicado el inmueble, conocer y resolver en primera instancia, los litigios y reclamaciones de derechos relacionados con la propiedad de la vivienda”.

**“Artículo 123.-** Corresponderá a la Sala de lo Civil y de lo Administrativo de los tribunales provinciales populares conocer las reclamaciones contra lo resuelto por las direcciones municipales de Vivienda y Planificación Física, salvo en los casos de ocupantes ilegales, mediante los trámites que regula la Ley procesal correspondiente.

En los casos de conflictos como consecuencia de reconocimiento, concesión o reclamación de derechos serán partes en el proceso judicial las que lo fueron en el proceso administrativo, además de la administración demandada.

Conforme a la legislación vigente, contra lo resuelto por los tribunales provinciales populares podrá establecerse recurso de casación ante la Sala competente del Tribunal Supremo Popular”.

**“Artículo 124.-** La ejecución de las resoluciones que dicten los tribunales aplicando las disposiciones de la presente Ley o cualesquiera otras relacionadas con las viviendas, en los casos a que se refiere el artículo anterior, se coordinan, según corresponda, por las direcciones municipales de la Vivienda o de Planificación Física, las que requerirán el auxilio de la Policía Nacional Revolucionaria cuando fuere necesario”.

**“Artículo 126.-** En los casos de declaración de un derecho ante las direcciones municipales de Vivienda o Planificación Física, las reclamaciones se promoverán utilizando una de las siguientes vías:

- a) Por medio de escrito, sin formalidad alguna, en que se haga constar breve y claramente lo que se reclame, los hechos y los fundamentos de derecho de lo que se solicite, adjuntando los documentos que al respecto obren en poder del reclamante y expresando cualesquiera pruebas de que intente valerse; y
- b) por medio de comparecencia del reclamante ante el funcionario facultado por el Director de la Dirección Municipal de la Vivienda o de Planificación Física, según el caso, quien extenderá acta contentiva de la reclamación, sus fundamentos y adjuntará los documentos que al respecto obren en poder del reclamante, expresando cualesquiera pruebas de que intente valerse.

Formulada la solicitud, se radicará de inmediato el expediente en el libro correspondiente”.

“**Artículo 127.-** Formulada la reclamación, la Dirección Municipal de la Vivienda o de Planificación Física, según el caso, ordenará la práctica de las pruebas que procedan, las que deberán llevarse a cabo dentro del término de veinte (20) días hábiles siguientes al recibo de la reclamación”.

“**Artículo 128.-** El director de la Dirección Municipal de la Vivienda o el de Planificación Física, según el caso, emitirá resolución dentro del término de treinta (30) días hábiles posteriores a la culminación de la práctica de las pruebas”.

“**Artículo 129.-** Contra lo resuelto por el director de la Dirección Municipal de la Vivienda o de Planificación Física, según el caso, procede reclamación ante la Sala de lo Civil y Administrativo del Tribunal Provincial Popular correspondiente, que deberá interponerse dentro del término de treinta (30) días hábiles siguientes al de la notificación”.

“**Artículo 130.-** En los casos en que como consecuencia del reconocimiento, concesión o reclamación de un derecho se produzca un conflicto, la parte afectada podrá establecer la correspondiente reclamación ante la Dirección Municipal de la Vivienda o de Planificación Física, según la competencia de estas, utilizando una de las vías siguientes:

a) Por medio de escrito, sin formalidad alguna, en que se hagan constar breve y claramente lo que se reclame, los hechos y fundamentos de derecho de lo que se solicite, adjuntando los documentos que al respecto obren en poder del reclamante y proponiendo cualesquiera pruebas de que intente valerse; y

b) por medio de comparecencia del reclamante ante el funcionario facultado por el jefe de la Dirección Municipal de la Vivienda o de Planificación Física, según el caso, quien extenderá acta contentiva de la reclamación, sus fundamentos y adjuntará los documentos que al respecto obren en poder del reclamante, expresando cualesquiera pruebas de que intente valerse.

Formulada la solicitud, se radicará de inmediato el expediente en el libro correspondiente”.

“**Artículo 137.-** Practicadas las pruebas y en su caso incorporado al expediente el resultado de las mismas, el Director de la Dirección Municipal de la Vivienda o el de Planificación Física, según el caso, dictará resolución dentro del término de diez (10) días hábiles a partir de la fecha en que se haya practicado la última diligencia de prueba”.

“**Artículo 138.-** Contra la resolución dictada por el Director de la Dirección Municipal de la Vivienda o el de Planificación Física, correspondiente, la parte inconforme podrá reclamar dentro de los treinta (30) días hábiles posteriores a la fecha de la notificación de la resolución impugnada, ante la Sala de lo Civil y de lo Administrativo del Tribunal Provincial Popular que corresponda”.

“**Artículo 145.-** En cuanto a la aplicación de la presente Ley, los órganos, organismos de la Administración Central del Estado y entidades nacionales tienen las funciones siguientes:

**1. Ministerio de la Construcción:**

- a) Elaborar para su presentación al Gobierno la propuesta de política para el desarrollo de la Vivienda y sus urbanizaciones;
- b) ejercer la rectoría técnica del proceso inversionista para los programas cons-

- tructivos de la Vivienda y las urbanizaciones, así como los parámetros técnico-económicos para la aprobación territorial de proyectos de viviendas y urbanizaciones;
- c) organizar el control del fondo de viviendas, su estado y evolución, así como la captación, procesamiento e información estadística complementaria de la Vivienda;
  - d) establecer la política para el aseguramiento de los servicios de proyectos, asesoría técnica y servicios técnicos constructivos a la población para la construcción, conservación y rehabilitación de viviendas por esfuerzo propio;
  - e) proponer los recursos materiales que garanticen la ejecución de los programas constructivos de la vivienda y, una vez aprobados, controlar su cumplimiento;
  - f) proponer las normas para la adaptación de locales con fines de viviendas;
  - g) implementar la política aprobada para la Colaboración Internacional en cuanto a la Vivienda;
  - h) implementar, controlar y coordinar la aplicación de la Ley General de la Vivienda y demás disposiciones complementarias;
  - i) emitir las disposiciones que le correspondan sobre reclamaciones de derechos y litigios, y controlar su cumplimiento;
  - j) conocer, como última instancia de decisión, las impugnaciones a las resoluciones administrativas relativas a los ocupantes ilegales;
  - k) regular, establecer y controlar la aplicación de las disposiciones y regulaciones de las viviendas vinculadas, medios básicos y edificios multifamiliares;
  - l) proponer los proyectos de normas, procedimientos y prioridades para la asignación y transmisión de viviendas que el Estado construya o queden disponibles;
  - m) asesorar a los órganos, organismos, organizaciones y entidades nacionales en lo relativo a las viviendas ubicadas en las zonas de alta significación para el Turismo u otras zonas especiales, y dictar las regulaciones que correspondan; y
  - n) regular lo relativo a la confiscación de viviendas en el marco de su competencia, y controlar su cumplimiento.
- 2. Instituto de Planificación Física:**
- a) Establecer y controlar las normas para el mejor funcionamiento de los asentamientos urbanos y rurales;
  - b) elaborar, aprobar y controlar los procedimientos para el otorgamiento de licencias de construcción, autorizaciones de obras y certificados de habitables;
  - c) elaborar y aprobar las normas y procedimientos para la asignación de terrenos estatales a las personas naturales que los soliciten para construir viviendas según las prioridades que establezca el Estado;
  - d) elaborar y aprobar las normas y procedimientos sobre los dictámenes técnicos para la descripción y tasación de viviendas, la certificación de medidas y linderos, el traspaso de solares yermos y azoteas, así como el ejercicio del derecho de tanteo a favor del Estado; y
  - e) representar al país ante los organismos internacionales y en los eventos que corresponda en materia de ordenamiento territorial, urbanismo, asentamientos humanos y hábitat.
- 3. Ministerio de Trabajo y Seguridad Social:**

a) Dirigir y controlar la actividad de arrendamiento de viviendas, habitaciones y espacios.

**4. Ministerio de Justicia:**

a) Establecer el procedimiento para las permutas donde al menos una de las viviendas sea vinculada o medio básico.

**5. Órganos, organismos de la Administración Central del Estado y entidades nacionales:**

a) Controlar, declarar, contratar y cesar las viviendas vinculadas y medios básicos que integran su patrimonio.

**6. Tribunales Populares:**

- a) Conocer de los litigios que se produzcan entre los propietarios de viviendas; y  
 b) las reclamaciones de derecho entre propietarios, cuyos documentos sean judiciales o notariales”.

**ARTÍCULO 2.-** Se modifica la denominación del Capítulo XI “Del Instituto Nacional de la Vivienda” por Capítulo XI “De la Competencia de los organismos”.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

**ÚNICA:** Los asuntos que se encuentren en tramitación en cualquier instancia del Sistema de la Vivienda o los tribunales, relacionados con los actos que se refieren en el presente Decreto-Ley, continuarán sustanciándose conforme las disposiciones al amparo de la cual se iniciaron.

**DISPOSICIONES FINALES**

**PRIMERA:** Las relaciones jurídicas constituidas y los derechos adquiridos al amparo de la Ley No. 65 “Ley General de la Vivienda”, de 23 de diciembre de 1988, antes de las modificaciones que por el presente Decreto-Ley se le introducen, conservan su validez.

**SEGUNDA:** Se deroga el inciso b) del artículo 20 del Decreto No. 272, “De las Contravenciones en materia de Ordenamiento Territorial y de Urbanismo”, de 20 de febrero de 2001.

**TERCERA:** Las funciones y facultades que otorga la Ley No. 65 “Ley General de la Vivienda”, de 23 de diciembre de 1988, y demás disposiciones vigentes a la entrada en vigor del presente Decreto-Ley al Instituto Nacional de la Vivienda y a su Presidente, son asumidas por el Ministerio de la Construcción y su Ministro, respectivamente.

**CUARTA:** Una vez aprobado el presente Decreto-Ley, los ministros de Trabajo y Seguridad Social y de la Construcción, el Presidente del Instituto de Planificación Física y el Consejo de Gobierno del Tribunal Supremo Popular, quedan encargados de dictar, en el ámbito de sus respectivas competencias, las disposiciones legales complementarias que resulten necesarias a los fines de su cumplimiento.

**QUINTA:** Se dispone la reproducción en la Gaceta Oficial de la República de Cuba, de la Ley No. 65 “Ley General de la Vivienda”, de 23 de diciembre de 1988, ajustándola a las modificaciones y adiciones que por el presente se establecen y por otras disposiciones que se establecieron en su momento.

**SEXTA:** Se derogan cuantas disposiciones legales, de igual o inferior jerarquía, se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto-Ley.

**SÉPTIMA:** El presente Decreto-Ley comienza a regir a los ciento veinte (120) días contados a partir de su publicación en la Gaceta Oficial de la República de Cuba, excepto lo establecido en el Apartado Segundo del artículo 109, que entra en vigor al momento de su publicación.

**DADO,** en el Palacio de la Revolución, en La Habana, a los 31 días del mes de julio de 2014.

**Raúl Castro Ruz**

Presidente del Consejo  
de Estado

## MINISTERIOS

### CONSTRUCCIÓN

#### RESOLUCIÓN No. V-001/2014

POR CUANTO: La Ley No. 65 “Ley General de la Vivienda”, de 23 de diciembre de 1988, tal como quedó modificada por el Decreto-Ley No. 322, de 31 de julio de 2014 dispone que las funciones y facultades que le corresponden al Instituto Nacional de la Vivienda y a su Presidente sean asumidas, por el Ministerio de la Construcción y su Ministro, respectivamente.

POR CUANTO: Es necesario adecuar el “Reglamento de Permutas” y el “Reglamento Complementario a la Ley General de la Vivienda”, puestos en vigor por las resoluciones No. 12 y No. 14, de 6 y 13 de enero de 2006, respectivamente, la última, tal como fue modificada por la Resolución No. 343, de 31 de octubre de 2011, todas del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda, a las modificaciones realizadas por el citado Decreto-Ley No. 322.

POR TANTO: En el ejercicio de las facultades que me han sido conferidas en el inciso a) del artículo 100 de la Constitución de la República de Cuba, dicto el siguiente:

#### REGLAMENTO COMPLEMENTARIO A LA LEY GENERAL DE LA VIVIENDA

##### CAPÍTULO I GENERALIDADES

ARTÍCULO 1.- El presente Reglamento tiene como objetivo regular la aplicación de las disposiciones de la Ley General de la Vivienda, en lo que le compete al Ministerio de la Construcción.

ARTÍCULO 2.- A los efectos de este Reglamento se entiende como cesión cualquier traspaso o transmisión de pro-

piedad de la vivienda, de solar yermo o del derecho de uso de azotea que el propietario de dichos bienes realice.

#### CAPÍTULO II

#### TRANSFERENCIA A FAVOR DEL ESTADO

##### SECCIÓN PRIMERA Donaciones de viviendas, solares yermos y del derecho de uso de azoteas

ARTÍCULO 3.- Las donaciones de viviendas, solares yermos y del derecho de uso de azoteas a favor del Estado se realizan directamente ante el representante de la Dirección Municipal de la Vivienda donde esté situado el inmueble, sin necesidad de autorización previa.

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

ARTÍCULO 4.- Los propietarios interesados en vender sus viviendas, deben manifestarlo mediante escrito o por declaración ante funcionario de la Dirección Municipal de la Vivienda acompañando el documento acreditativo de la propiedad del inmueble y el comprobante del Banco donde conste la liquidación de la Vivienda, o del adeudo pendiente.

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

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

ARTÍCULO 5.- La compraventa de la vivienda se efectúa sin condicionamiento alguno sobre el destino futuro del inmueble, que se integra al fondo estatal y se asigna observando la política y el orden de prioridades vigentes.

#### SECCIÓN SEGUNDA

##### Actuación

##### de las direcciones municipales cuando la vivienda queda desocupada

ARTÍCULO 6.- Las direcciones municipales de la Vivienda cuando conozcan que una vivienda queda desocupada al fallecer el propietario:

- a) Dan cuenta al Tribunal Municipal Popular correspondiente, a sus efectos. De no conocerse herederos coordina con dicho Tribunal la designación del gestor depositario;
- b) investigan sobre el estatus legal del inmueble, en especial si hay herederos, y si realmente quedó desocupada; y
- c) al concluir el año que otorga la Ley a los herederos para personarse en la Dirección Municipal de la Vivienda, adoptan las medidas para la incorporación de la vivienda al fondo estatal, en tal sentido se dicta la Resolución correspondiente que se comunica al Departamento de Control del Fondo, a sus efectos.

ARTÍCULO 7.- Las direcciones municipales de la Vivienda, por conducto del Departamento de Control del Fondo, conforman expediente que contiene las diligencias realizadas.

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

- a) Número de orden;
- b) dirección del inmueble;

- c) fecha de fallecimiento y nombres y apellidos del titular;
- d) fecha en que concurren presuntos herederos, según escrito o acta ante funcionario de la Dirección Municipal;
- e) fecha en que se informa al Tribunal;
- f) fecha en que se sella;
- g) certificación o resolución que se emite y fecha;
- h) fecha del ingreso al fondo estatal; e
- i) remisión al Departamento Jurídico, en su caso.

#### CAPÍTULO III

#### TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DE LA VIVIENDA EN LOS CASOS DE AUSENCIA DEFINITIVA DEL PAÍS O FALLECIMIENTO DE SUS PROPIETARIOS

ARTÍCULO 8.- Las direcciones municipales de la Vivienda conocen y resuelven las reclamaciones que promueven las personas que se relacionan a continuación y estén relacionadas con la transmisión de la propiedad de las viviendas en los supuestos de salida definitiva del país y fallecimiento del propietario:

- a) Copropietarios, cónyuge y familiares del propietario que salió definitivamente del país, que basan su solicitud al amparo del Apartado 2 del artículo 81 de la Ley No. 65 “Ley General de la Vivienda”;
- b) los convivientes que no son propietarios de otra vivienda, siempre que la hayan ocupado al menos por cinco (5) años, con el consentimiento del propietario antes de su salida definitiva del país;
- c) convivientes del propietario que al fallecer este, la propiedad de la vivienda se transfiere al Estado por cualesquiera de las razones previstas en la Ley No. 65 “Ley General de la Vivienda”.

ARTÍCULO 9.- Las personas que basan su solicitud en lo previsto en el inciso a) del artículo 8, aportarán los documentos siguientes:

- a) Constancia oficial de la salida definitiva del país del propietario;
- b) documento que acredite la propiedad de la vivienda a favor de la persona que salió definitivamente del país;
- c) certificaciones para acreditar el parentesco o el matrimonio; y
- d) comprobante de liquidación de deuda o deuda actualizada.

ARTÍCULO 10.- En los casos previstos en el artículo anterior, la Resolución reconociendo el derecho a la propiedad constituye Título de Propiedad a todos los efectos legales y debe contener los requisitos para estos efectos.

Si existieran adeudos pendientes con el Banco por concepto del pago de la vivienda, la Resolución que se emite dispondrá el derecho a transferir la propiedad a favor de las personas con derecho a la misma y fijará la obligación de pago del monto total de la deuda, que se efectuará conforme a las reglas establecidas en la Ley No. 65 "Ley General de la Vivienda". El Contrato de Compraventa que suscriba con el Banco constituye Título de Propiedad a todos los efectos legales.

ARTÍCULO 11.1.- En caso que las personas que promueven la solicitud al amparo del inciso a) del artículo 8, se tendrá en cuenta, si concurrieran dos o más promoventes, el siguiente orden:

- a) Copropietarios.
- b) Cónyuge, hijos y demás descendientes.
- c) Padres, abuelos y demás ascendientes.
- d) Hermanos y sobrinos.
- e) Tíos.
- f) Primos.

2.- Las direcciones municipales de la Vivienda al reconocer el derecho a la pro-

iedad tendrán en cuenta el orden en que aparecen en el Apartado que antecede y uno excluye al siguiente, con excepción del cónyuge y los hijos que concurren con el mismo derecho.

ARTÍCULO 12.-Las personas que basan su solicitud en el inciso c) del artículo 8, aportan:

- a) Certificación de fallecimiento del propietario, si basa su solicitud en la no existencia de herederos;
- b) declaratoria de herederos y renuncia de estos, en su caso; y
- c) las pruebas que acrediten la ocupación de la vivienda durante cinco (5) años con antelación al fallecimiento del propietario.

En el supuesto que la solicitud se base en la no existencia de herederos, el funcionario de la Vivienda tomará Declaración Jurada, donde el solicitante declare esta circunstancia.

ARTÍCULO 13.- En el caso de ocupantes con cinco (5) años de residencia consentida por el propietario fallecido, la Resolución que se emite dispone el derecho a transferir la propiedad a favor de las personas con derecho a la misma y fija la obligación de pago del monto total de la deuda, que se efectúa conforme a las reglas establecidas en la Ley No. 65 "Ley General de la Vivienda". El Contrato de Compraventa que suscribe con el Banco constituye Título de Propiedad a todos los efectos legales.

ARTÍCULO 14.- La Dirección Municipal de la Vivienda radica expediente al que se adjuntan las pruebas admitidas y practicadas para verificar el cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley.

ARTÍCULO 15.- El Director Municipal de la Vivienda, al actuar conforme al artículo 82 de la Ley General de la Vivienda, da cuenta al Consejo de la Administración

Municipal, del órgano local del Poder Popular correspondiente, mediante dictamen, donde emite sus consideraciones y propuestas, a los efectos de que el mismo ejercite la facultad discrecional que dicho precepto le otorga.

**CAPÍTULO IV**  
**TRANSFERENCIA**  
**DE LA PROPIEDAD**  
**A LOS USUFRUCTUARIOS**  
**ONEROSOS, OCUPANTES**  
**LEGÍTIMOS Y ARRENDATARIOS**

ARTÍCULO 16.- La solicitud de los usufructuarios onerosos, ocupantes legítimos o arrendatarios de viviendas estatales amparados en la Disposición Transitoria Primera del Decreto-Ley No. 233, de 2 de julio de 2003, se hace mediante escrito, que debe contener:

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

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

ARTÍCULO 17.- Las solicitudes a que se refiere el Apartado anterior se admiten por la Dirección Municipal de la Vivienda solo en los casos en que no falten documentos probatorios básicos del derecho que se reclama. Si faltan documentos del valor referido anteriormente, se orienta debidamente a los interesados.

ARTÍCULO 18.- En el caso de las personas que reciben prestaciones de la Asistencia Social, pueden realizar los trámites para la transferencia de la propiedad y presentar su solicitud a la Dirección Municipal de la Vivienda a partir de que mejore su capacidad de pago y dejen de recibir esas prestaciones.

ARTÍCULO 19.1.- Las direcciones municipales de la Vivienda practican las diligencias dirigidas a conocer si los promoventes cumplen los requisitos que a tales efectos están previstos en la Ley General de la Vivienda, y reconoce el derecho a la transferencia de la propiedad, mediante Resolución, que constituye Título de Propiedad, solo a la persona que cumple los mismos.

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

- a) Nombres y apellidos de todos los titulares y su estado civil. Si los titulares son casados consignan los nombres y apellidos de los cónyuges, y si el derecho de transferencia es a favor de ambos se refleja expresamente;
- b) la descripción de la vivienda y precio legal;
- c) cuantía que debe pagar y las mensualidades; y
- d) la obligación de los titulares del derecho de concurrir al Banco en el término de treinta (30) días a partir de su notificación a suscribir el Contrato de Compraventa y la advertencia que de no cumplir esta obligación pueden ser declarados arrendatarios. Esto se aplica asimismo, a todos los demás casos de transferencia por el Banco que regula la Ley General de la Vivienda vigente.

ARTÍCULO 20.- Si los interesados no concurren al Banco en el término referido

en el párrafo anterior, la Dirección Municipal de la Vivienda procede a:

- a) Radicar expediente;
- b) emplazar a dichas personas por un término de diez (10) días hábiles para que aleguen lo que estimen; y
- c) de no concurrir circunstancias que justifiquen el incumplimiento, como enfermedades, movilizaciones u otras razones humanitarias, dispone mediante Resolución la pérdida del derecho a adquirir la propiedad y se declara arrendatario de la vivienda.

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

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

ARTÍCULO 21.- Los trámites para transferir la propiedad de las viviendas a los titulares de este derecho que estén obligados al pago, quedan sujetos a las regulaciones vigentes.

ARTÍCULO 22.- Cuando las direcciones municipales de la Vivienda dicten una Resolución autorizando la transferencia de la propiedad de una vivienda, el beneficiario de esta debe dirigirse a la sucursal bancaria con copia de la referida Resolución a los efectos establecidos, aun cuando una copia de la misma también debe ser notificada a dicha sucursal.

ARTÍCULO 23.- En los casos de deudores que se coloquen intencionalmente en

estado de insolvencia por un período de tres (3) meses o más y la Sucursal del Banco donde esté contabilizada la deuda promueva la declaración de ocupante ilegal, la Dirección Municipal de la Vivienda, previa radicación del expediente correspondiente y emplazamiento de dicho deudor puede declarar mediante Resolución fundada, la pérdida del derecho de propiedad, excepto que al ser emplazado cumpla en el término de diez (10) días hábiles sus obligaciones con el Banco y así lo declare y conste oportunamente ante la Dirección Municipal de la Vivienda.

ARTÍCULO 24.- Si el deudor, tal como prevé el Apartado anterior, no cumple con la obligación de pago al ser emplazado por la Dirección Municipal de la Vivienda o es reincidente en el referido incumplimiento, las direcciones municipales de la Vivienda se pronuncian, según el caso, disponiendo:

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

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

ARTÍCULO 25.- Las direcciones municipales de la Vivienda admiten la promoción, emitidas por las sucursales bancarias relacionadas con impagos por colocarse el deudor intencionalmente en esta situación, siempre que en el escrito promocional se expresen todas las diligencias practicadas que demuestren que la gestión

de cobro se ha agotado; así como el domicilio actual de las personas.

ARTÍCULO 26.- Las direcciones municipales de la Vivienda resuelven los expedientes radicados al amparo del procedimiento previsto para los litigios en la Ley General de la Vivienda y notifican al Banco la Resolución dictada, en la que se dispone la medida que corresponda según lo previsto en la presente Resolución.

ARTÍCULO 27.- En los supuestos que las personas con derecho a la transferencia no prueben estar al día en el pago al que estaban obligadas, las direcciones municipales de la Vivienda accionan para poner al pago al solicitante, y este al comparecer a solicitar su derecho a transferir prueba que está pagando. Solo entonces el Departamento Jurídico radica, sustancia y propone lo pertinente.

ARTÍCULO 28.- A los efectos de la transferencia de la propiedad de la vivienda, la determinación del precio a pagar por los usufructuarios onerosos u ocupantes legítimos, aun cuando estos hubieran sido declarados arrendatarios en virtud de lo dispuesto en la Ley General de la Vivienda sobre la caducidad, se rige por lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias Décima y siguientes de la Ley General de la Vivienda y sus normas complementarias.

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

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

ARTÍCULO 29.- La Dirección de Asuntos Legales de la Vivienda del Mi-

nisterio de la Construcción es la encargada de la tramitación de las solicitudes de aprobación o no de las adjudicaciones hereditarias de viviendas a favor de personas jurídicas, o sea, aquellas entidades que poseyendo patrimonio propio tienen capacidad para ser sujetos de derechos y obligaciones, como las sociedades y fundaciones, así como las demás consignadas en el artículo 39.1 del Código Civil.

A dichos efectos la Dirección Provincial de la Vivienda recepciona la solicitud presentada y elabora un dictamen señalando los extremos que consideren necesario, así como su opinión en relación con las solicitudes presentadas, el que eleva al citado ministerio en un término de treinta (30) días.

**CAPÍTULO IV**  
**VIVIENDAS CONSTRUIDAS**  
**POR ESFUERZO PROPIO**  
**EN FINCAS RÚSTICAS PROPIEDAD**  
**DE PEQUEÑO AGRICULTOR,**  
**COOPERATIVAS DE PRODUCCIÓN**  
**AGROPECUARIA Y UNIDADES**  
**BÁSICAS DE PRODUCCIÓN**  
**COOPERATIVA**

ARTÍCULO 30.- Al objeto de legalizar la construcción de viviendas por esfuerzo propio en fincas rústicas propiedad de pequeño agricultor, las direcciones municipales de la Vivienda deben:

1. Recibir la solicitud de los interesados adjuntando:
  - a) Documento que acredite la autorización del Ministerio de la Agricultura;
  - b) Licencia de Construcción; y
  - c) Certificación de Habitable.
2. Radicar expediente que contenga la documentación aportada, las pruebas y diligencias que procedan.
3. Dictar Resolución disponiendo, de proceder, el reconocimiento del derecho de propiedad sobre lo edificado.

Esta Resolución constituye Título de Propiedad.

ARTÍCULO 31.- Para el reconocimiento del derecho de la propiedad sobre lo edificado se tiene en cuenta que la vivienda fue edificada antes de la entrada en vigor del Decreto No. 272 “De las Contravenciones en materia de Ordenamiento Territorial y de Urbanismo”, de 20 de febrero de 2001. Si fuera posterior, es indispensable que se haya ejecutado legalmente.

ARTÍCULO 32.- Cuando se trate de viviendas construidas por esfuerzo propio en tierras de Cooperativas de Producción Agropecuarias o Unidades Básicas de Producción Cooperativa, además de lo dispuesto en el presente Reglamento, se exige al promovente la aprobación previa de la Asamblea General correspondiente. El reconocimiento del derecho de propiedad es igualmente de lo edificado. Lo dispuesto en el artículo anterior es aplicable en este supuesto.

#### CAPÍTULO V VIVIENDAS EN ZONAS ESPECIALES O DE ALTA SIGNIFICACIÓN PARA EL TURISMO

ARTÍCULO 33.- Los propietarios o arrendatarios de viviendas ubicadas en zonas especiales o de alta significación para el turismo que pretendan arrendar, permutar, construir, rehabilitar, dividir o ampliar las viviendas en que residen, deben solicitar a la Dirección Municipal de la Vivienda la correspondiente autorización, de acuerdo con lo preceptuado en la legislación vigente.

Las direcciones municipales de la Vivienda antes de dar respuesta a la solicitud formulada interesan, de oficio, la autorización previa a la autoridad designada en la zona especial o de alta significación para el Turismo de que se trate.

#### CAPÍTULO VI

#### PÉRDIDA DE LAS VIVIENDAS

ARTÍCULO 34.- Las direcciones provinciales y municipales de la Vivienda cuando detecten o reciban expedientes con la pretensión de la confiscación de viviendas al amparo de disposiciones legales vigentes, radican de inmediato el expediente correspondiente.

ARTÍCULO 35.- En la sustanciación del expediente se aplican las reglas previstas para los litigios en la citada Ley y se realizan cuantas diligencias, investigaciones y pruebas sean necesarias.

ARTÍCULO 36.- Las direcciones municipales o provinciales de la Vivienda confeccionan un Registro de todos los asuntos que se radiquen para la aplicación de lo que por el presente Capítulo se dispone, donde conste:

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

ARTÍCULO 37.- En el supuesto de que la Dirección Municipal de la Vivienda sea demandada en procedimiento administrativo, puede solicitar la intervención de cualquier otra persona o entidad con interés legítimo en el proceso, a fin de hacer valer su derecho sobre la vivienda en litigio.

ARTÍCULO 38.1.- Cuando se produzca la incorporación al fondo estatal de viviendas de propiedad personal, al amparo de lo dispuesto por órgano u organismo

facultado para ello, las direcciones provinciales y municipales de la Vivienda para hacer efectiva la medida de traspaso al fondo estatal de las viviendas objeto de confiscación proceden a actuar de la forma siguiente:

- I. Si se trata de viviendas ubicadas en zonas especiales o de alta significación para el Turismo, se ejecuta el inventario y sellaje de la misma, se asigna a la Zona si es interés de esta. Si estuviera ocupada, oído el parecer de la Zona, se actúa según se establece en el numeral 2 del presente artículo.
- II. Si se trata de una vivienda de ocupación permanente se procede a:
  - a) Reubicar para su lugar de origen al declarado ilegal y su núcleo conviviente.
  - b) Cuando no fuere posible la ejecución de esta medida porque no existiere lugar de origen, o caso de existir fuera imposible dicha reubicación, el núcleo declarado ilegal es reubicado de inmediato en locales, albergues, habitaciones o viviendas disponibles del fondo estatal o resultante de cambios con viviendas pertenecientes a casos sociales priorizados.
  - c) Si la vivienda resulta adecuada a las características del núcleo familiar que la ocupa se puede asignar, excepcionalmente, en concepto de arrendamiento al núcleo declarado ilegal.
  - d) Si la vivienda es inhabitable, sin que tenga reparación posible; o no es adecuada por carecer de la superficie útil mínima requerida; y a su vez no sea interés del Estado, los declarados ocupantes ilegales continúan residiendo en ella gratuitamente hasta que se adopte otra decisión al caso. La Dirección Municipal de la Vivienda dicta la Resolución correspondiente, excepto que tengan lugar de origen para donde puedan reubi-

carse, en cuyo caso se reubican y la vivienda se demuele, si procede.

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

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

ARTÍCULO 39.- En la tramitación de la ejecución de las resoluciones dictadas que se señalan en el presente Capítulo, las direcciones municipales de la Vivienda se auxilian de la Policía Nacional Revolucionaria para hacer efectivas las medidas dispuestas y coordinan con el Jefe del Sector correspondiente y con los demás organismos que sean necesarios.

## CAPÍTULO VI

### RECURSO DE APELACIÓN

ARTÍCULO 40.-Las direcciones provinciales de la Vivienda son competentes para conocer y resolver el Recurso de Apelación contra las resoluciones dictadas por las direcciones municipales de la Vivienda, como resultado de lo establecido en los artículos 111 y 115 de la Ley General de la Vivienda.

ARTÍCULO 41.-El Recurso de Apelación puede interesarse a instancia de la parte inconforme, dentro del término de diez (10) días contados a partir de la fecha de la notificación de la Resolución

dictada, derecho que debe quedar claramente expresado en la misma.

ARTÍCULO 42.-El escrito promoviendo el Recurso de Apelación es sin formalidad alguna y se presenta ante la Dirección Municipal de la Vivienda que dictó la Resolución, acompañando copia de esta y las pruebas que se estimen pertinentes.

ARTÍCULO 43.- La presentación del escrito promoviendo Recurso de Apelación no paraliza la ejecución de lo dispuesto.

ARTÍCULO 44.1.- La Dirección Municipal de la Vivienda recibe el escrito del Recurso de Apelación y las pruebas aportadas por el promovente, elevándola a la Dirección Provincial de la Vivienda en el término de cinco (5) días, contados a partir de recibirlo.

2.- En el caso del municipio especial Isla de la Juventud lo eleva directamente al Ministro de la Construcción en el referido término.

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

ARTÍCULO 45.- Con el escrito de promoción, las pruebas aportadas por el promovente para el Recurso de Apelación y la diligencia de emplazamiento realizada a todas las partes implicadas, se conforma el cuadernillo, cosido y foliado, que se une en cuerda floja al expediente en el que recayó la Resolución que se combate, así como los expedientes básicos de las viviendas que tengan relación con el asunto. El referido cuadernillo constituye la base para el expediente de la Dirección Provincial de la Vivienda, el que es devuelto a la Dirección Municipal

de la Vivienda unido en cuerda floja a las demás actuaciones es una vez concluido el Recurso, o se concluya el Procedimiento de Revisión, en su caso.

ARTÍCULO 46.- La Dirección Provincial de la Vivienda radica expediente y al sustanciar el Recurso de Apelación, comprueba si se han acompañado todos los documentos y expedientes que se requieren, así como si se encuentran debidamente ordenados. Asimismo, analiza el asunto, practica las pruebas que sean necesarias y dicta la Resolución que corresponda conforme a derecho, dentro del término de treinta (30) días contados a partir de la radicación del Recurso. La notificación se realiza por la Dirección Provincial de la Vivienda en un término de cinco (5) días laborables a partir de la fecha en que fue dictada.

ARTÍCULO 47.1.- Contra lo resuelto por el Director Provincial de la Vivienda puede establecerse, a instancia de la parte inconforme dentro del término de diez (10) días siguientes a su notificación y por conducto de la propia Dirección Provincial de la Vivienda, Procedimiento de Revisión ante el Ministro de la Construcción.

2.- La Dirección Provincial de la Vivienda al recibir el escrito por el que se promueve el Procedimiento de Revisión y las pruebas aportadas, conforma el cuadernillo que sirve de base al expediente de Revisión del Ministerio de la Construcción, el que une en cuerda floja al expediente radicado para conocer del Recurso de Apelación, así como los expedientes básicos recibidos de la Dirección Municipal de la Vivienda. Esta documentación se remite al Ministerio de la Construcción en un término no mayor de cinco (5) días laborables, contados a partir de la fecha de recibida la solicitud de Revisión.

ARTÍCULO 48.- Contra lo resuelto directamente por el Director Provincial de la Vivienda aplicando lo establecido en los artículos 111 y 115 de la Ley General de la Vivienda solo procede Revisión ante el Ministro de la Construcción.

#### CAPÍTULO VII

### PROCEDIMIENTO DE REVISIÓN

#### SECCIÓN PRIMERA

##### Del procedimiento

ARTÍCULO 49.1.- Recibido el Procedimiento de Revisión, el Director de Asuntos Legales de la Vivienda del Ministerio de la Construcción radica el correspondiente expediente dentro del término de cinco (5) días a partir de la fecha de recibido, y de estimarlo necesario, dispone la práctica de pruebas, tanto las propuestas y admitidas, como cualquier otra que considere pertinente.

2.- Concluida la práctica de pruebas se dicta Resolución, de manera que el asunto quede definitivamente resuelto en el término de treinta (30) días, a partir de la fecha de radicación del expediente.

ARTÍCULO 50.1.- La presentación del escrito de solicitud del Procedimiento de Revisión no produce efectos suspensivos.

2.- En los casos en que resulta necesario practicar nuevas investigaciones puede prorrogarse dicho término, sin que en ningún caso la solución del asunto exceda de los sesenta (60) días.

ARTÍCULO 51.1.- Resuelto el Procedimiento de Revisión, son devueltos los expedientes a la Dirección Provincial de la Vivienda o al municipio especial Isla de la Juventud, para que se notifique y ejecute por la Dirección Municipal de la Vivienda la medida dispuesta.

2.- La Dirección Municipal de la Vivienda notifica la Resolución a todas las partes interesadas en un término de diez (10) días laborables a partir de recibida.

#### SECCIÓN SEGUNDA

##### De la paralización de la ejecución

ARTÍCULO 52.1.- El Director de Asuntos Legales de la Vivienda del Ministerio de la Construcción puede disponer la suspensión de la medida dispuesta que aún no se haya ejecutado, hasta la solución definitiva del Procedimiento de Revisión, utilizando según la urgencia la comunicación telegráfica o telefónica al Director Provincial de la Vivienda correspondiente.

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

#### CAPÍTULO VIII

### PROCEDIMIENTO ESPECIAL

ARTÍCULO 53.1.- Contra las decisiones firmes adoptadas por los directores municipales y provinciales de la Vivienda como resultado de lo establecido en los artículos 111 y 115 de la Ley No. 65 “Ley General de la Vivienda”, o resultantes del Procedimiento de Revisión, el Ministro de la Construcción, de manera excepcional, de oficio y dentro del término de un (1) año a partir de la notificación de la Resolución declarando la ocupación ilegal, puede conocer el asunto en procedimiento especial siempre que surjan nuevos elementos, documentos o pruebas indubitables que no pudieron ser aportadas anteriormente por fuerza mayor u obra de la contraparte, y que demuestren que lo dispuesto es improcedente, ilegal o notoriamente injusto. Contra lo que decida el Ministro no procede ulterior trámite.

2.- La Dirección de Asuntos Legales de la Vivienda del Ministerio de la Cons-

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

3.- Practicadas las pruebas que sean necesarias, tanto las propuestas y admitidas, como cualquier otra que considere pertinente, se dicta Resolución dentro de los treinta (30) días a partir de su radicación.

4.- La notificación se hace por las direcciones municipales de la Vivienda dentro del término de cinco (5) días laborables siguientes de recibirse la Resolución en esa instancia.

#### CAPÍTULO IX

##### **DELEGACIÓN DE FUNCIONES**

ARTÍCULO 54.- Los directores municipales de la Vivienda pueden delegar en los dirigentes que le están subordinados algunas de las facultades que le confiere la Ley General de la Vivienda, conforme a lo dispuesto en la presente Resolución, siempre que la referida delegación se justifique por las características específicas del territorio, las necesidades organizativas o el perfeccionamiento del trabajo.

ARTÍCULO 55.- Los directores municipales de la Vivienda pueden delegar las facultades que les confiere la Ley No. 65 “Ley General de la Vivienda”, de 23 de diciembre de 1998, que se relacionan a continuación, y solo en los funcionarios que se definen en cada caso:

a) La solución de expedientes y la firma de resoluciones referidas a reclamaciones de derechos previstas en las Secciones Segunda y Tercera del Capítulo X de la Ley General de la Vivienda, en los directores de Distritos, salvo los relacionados con la aplicación de la medida de pérdida de la vivienda o derechos sobre

ella, permutas administrativas, trámites migratorios y reclamaciones de derecho al amparo de los artículos 57, 78, 81 y 82 de la referida Ley;

- b) firma de los dictámenes dirigidos a los consejos de la Administración sobre el Decreto No. 217, “Regulaciones Migratorias Internas para la ciudad de La Habana y sus Contravenciones”, de 22 de abril de 1997, en los subdirectores jurídicos; y
- c) firma de certificaciones de documentos que consten en archivo, en los jefes de departamentos o subdirectores jurídicos.

ARTÍCULO 56.- La delegación de las facultades que se haga amparada en la presente debe hacerse mediante Resolución fundada, definiendo con precisión la atribución que se delega, en qué dirigente y cualquier otro particular que contribuya a la eficacia de dicho acto.

#### CAPÍTULO X

##### **SOBRE LAS PERMUTAS**

ARTÍCULO 57.- El presente Capítulo establece el procedimiento para la autorización de las permutas administrativas de viviendas, habitaciones y accesorias, siempre que no intervengan viviendas vinculadas y medios básicos.

ARTÍCULO 58.- El derecho de permutar una vivienda, habitación o accesoria corresponde al titular, sin que puedan oponerse las personas que con él residen y no ostenten igual concepto legal.

ARTÍCULO 59.- Las permutas pueden realizarse de forma voluntaria, bilateral o multilateral:

- a) En los que al menos uno de los que permuta sea arrendatario o usufructuario, o entre cualesquiera de ellos entre sí. Estas permutas constituyen las administrativas;
- b) las que promueva un arrendatario de vivienda estatal, para independizar

convivientes, siempre que con ella se resuelva un problema social o humanitario.

**CAPÍTULO XI**  
**PROCEDIMIENTO**  
**SECCIÓN PRIMERA**

**Jurisdicción y competencia**

ARTÍCULO 60.- Las direcciones municipales de la Vivienda son competentes para conocer, autorizar o denegar las permutas sobre aquellas viviendas, habitaciones o accesorias que se encuentren ubicadas en su territorio.

ARTÍCULO 61.- En los casos en que la permuta se realiza entre titulares de viviendas, habitaciones o accesorias de diferentes provincias y una de ellas sea en La Habana, la permuta se autoriza por la Dirección Municipal de la Vivienda del municipio de esta provincia donde se encuentra ubicada dicha vivienda, habitaciones o accesorias.

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

ARTÍCULO 62.- Las direcciones municipales de la Vivienda de los municipios de La Habana Vieja, Centro Habana, Cerro y Diez de Octubre son competentes para conocer, en este orden, de las permutas donde intervengan viviendas, habitaciones o accesorias ubicadas en su territorio.

ARTÍCULO 63.- Con excepción de los casos a que se refieren los artículos anteriores, las direcciones municipales de la Vivienda de los municipios de Cárdenas, Isla de la Juventud, Santiago de Cuba y Caimanera son competentes para conocer, en este orden, de las permutas donde intervengan viviendas, habitaciones o accesorias ubicadas en su territorio.

ARTÍCULO 64.- Con excepción de los casos a que se refieren los artículos anteriores, en las permutas donde todas las viviendas que intervienen son de una misma provincia, de estar una de las viviendas, habitaciones o accesorias en el municipio cabecera, la Dirección Municipal de la Vivienda de ese municipio es la competente.

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

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

ARTÍCULO 65.- Las permutas de viviendas, habitaciones o accesorias ubicadas en determinadas zonas del país, en las que por Acuerdo del Consejo de Ministros o su Presidente se transfieran algunas de las funciones relativas a la aplicación de la Ley General de la Vivienda a otra entidad, requieren la aprobación previa de la Oficina que atiende dicha Zona y se autorizan por la Dirección Municipal de la Vivienda donde está situada esta.

ARTÍCULO 66.- Las resoluciones dictadas por las direcciones municipales o provinciales de la Vivienda en cumplimiento de lo dispuesto en este Reglamento, se pueden impugnar ante la Sala de lo Civil y lo Administrativo del Tribunal Provincial Popular competente.

**SECCIÓN SEGUNDA**  
**Solicitud de las permutas**  
**y su tramitación**

ARTÍCULO 67.- Las personas interesadas en permutar sus viviendas, habita-

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

ARTÍCULO 68.- Dichas personas deben presentar también:

- a) Certificación para Permutas, emitida por la Dirección Municipal de la Vivienda del territorio donde están situadas las viviendas, habitaciones o accesorias, en los casos que estas se encuentren ubicadas en municipio distinto a aquel donde debe promoverse la solicitud cuya proforma se establece en el Anexo No. 2, que se adjunta y forma parte de este Reglamento;
- b) certificación acreditativa del pago actualizado de la vivienda o del derecho perpetuo de superficie, en su caso;
- c) autorización de la Asamblea General de la Cooperativa, en los casos de las viviendas ubicadas en Cooperativas de Producción Agropecuarias;
- d) certificación del Registro de la Propiedad, si el inmueble estuviera inscripto;
- e) autorización de la Delegación Provincial del Ministerio de la Agricultura, en los casos de viviendas ubicadas en fincas rústicas propiedad de pequeños agricultores; y
- f) documento acreditativo de la representación legal o voluntaria.

ARTÍCULO 69.- La Declaración Jurada se le toma a los titulares de las viviendas o habitaciones situadas en el municipio donde se promueve, conforme la

competencia que se regula en el presente Capítulo, y en la misma se consignan los particulares siguientes:

- a) Generales de las partes: nombres y apellidos, lugar de nacimiento, ciudadanía, edad, dirección particular, estado civil, ocupación, centro de trabajo, capacidad legal y número de identidad permanente y, en su caso, número del carné militar;
- b) si se han realizado acciones constructivas posteriores a la fecha de emisión del título y este no ha sido actualizado;
- c) composición de los núcleos familiares que ocupan los inmuebles objeto de la permuta y la forma en que quedarían organizados una vez realizada la misma, especificando si hay discapacitados, menores de edad o enfermos crónicos; y
- d) motivos para su realización.

ARTÍCULO 70.- No se admite el trámite si falta alguno de los documentos o particulares exigidos o si se han realizado acciones constructivas posteriores a la fecha de emisión del título y este no ha sido actualizado.

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

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

ARTÍCULO 71.- Para obtener la Certificación para Permutas, todos los titulares del inmueble lo solicitan mediante Declaración Jurada, a la Dirección Municipal de la Vivienda donde esté situada la vivienda, habitación o accesorio, cuando esta se encuentre ubicada en municipio distinto a aquel donde debe promoverse la solicitud, aportándose en este acto el do-

cumento que acredita la titularidad del inmueble y los demás que procedan de los previstos en el precedente artículo 68.

La Dirección Municipal de la Vivienda que toma la Declaración Jurada a que se refiere el párrafo anterior, emite la Certificación en el término de veinte (20) días hábiles a partir de la recepción de la misma, previas investigaciones y pruebas de rigor que practica de oficio, entregándola en sobre sellado y firmado en sus bordes al interesado, a los efectos de ser presentada ante la Dirección Municipal de la Vivienda que corresponda, según lo dispuesto en el presente Reglamento.

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

Las direcciones municipales de la Vivienda a los efectos de controlar el término para emitir la referida certificación establece un Registro de Control de la Certificación para Permutas, independiente de la radicación correspondiente, cuya proforma se establece en el Anexo No. 3, que se adjunta y forma parte del presente Reglamento.

ARTÍCULO 72.- La Dirección Municipal de la Vivienda en la Certificación para Permutas, relaciona detalladamente los particulares que siguen:

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

- c) estado constructivo: descripción, incluyendo medidas y linderos, naturaleza del inmueble, ubicación, superficie total, precio legal y demás requisitos para su eficacia e inscripción en el Registro de la Propiedad;
- d) datos de la titularidad existente: tipo de documento, fecha y autoridad que lo emitió, nombres y apellidos y demás generales del titular;
- e) composición del núcleo familiar, especificando si hay discapacitados, menores de edad o enfermos crónicos;
- f) motivos para la realización de la permuta, así como referencia a las comprobaciones que de los mismos se hicieron;
- g) si ha sido autorizado o no por la Asamblea General de la Cooperativa, en los casos de las viviendas ubicadas en Cooperativas de Producción Agropecuaria;
- h) si ha sido autorizado o no por la Delegación Provincial del Ministerio de la Agricultura, en los casos de viviendas ubicadas en fincas rústicas propiedad de pequeños agricultores;
- i) si los titulares manifiestan intención de abandonar el país en los próximos cuatro (4) años; y
- j) si ha liquidado o tiene actualizado el pago de la vivienda o del derecho perpetuo de superficie, según el caso.

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

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

ARTÍCULO 73.- El funcionario de la Dirección Municipal de la Vivienda que tenga a su cargo la evaluación de la permuta comprueba que los documentos presentados son los requeridos y dispone la práctica de las pruebas pertinentes para verificar los particulares a que se refiere el artículo 77 del presente Reglamento.

ARTÍCULO 74.- 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 ellas el conviviente de un propietario pase a ocupar una vivienda en concepto de propietario, arrendatario o usufructuario, autorizan en la misma Resolución la permuta y la donación, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Si el conviviente resulta ser de los consignados en el artículo 65 y la Disposición Transitoria Tercera, ambos de la Ley General de la Vivienda;
- b) los que aún sin vínculo de parentesco con el propietario hayan convivido con el mismo cinco (5) o más años;
- c) familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad; y
- d) excónyuge de matrimonio con una duración de dos (2) años o más, o con menor duración si tienen hijos en común.

ARTÍCULO 75.- La Dirección Municipal de la Vivienda antes de autorizar la permuta realiza en todos los casos, las comprobaciones a fin de verificar "*in situ*" las características, dimensiones, condiciones técnico-constructivas de los inmuebles, titulares actuales, descripción del inmueble, cantidad de miembros del núcleo familiar, los motivos para su realización y cualquier otra circunstancia que sea de interés.

Para evaluar dicha autorización las direcciones municipales de la Vivienda tie-

nen en cuenta, además de los aspectos investigados en el párrafo anterior, la diferencia de precios legales, su ubicación geográfica y las condiciones personales de estos.

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

El precio legal a tener en cuenta es el que consta en los Títulos de dominio siempre que se hayan emitido en los últimos cinco (5) años y no haya variado la descripción que consta en el mismo. En caso contrario la Dirección Municipal de la Vivienda emite de oficio la Certificación de Descripción y Tasación a sus efectos.

ARTÍCULO 76.- En todos los casos, la Dirección Municipal de la Vivienda discute el asunto y se somete a votación la propuesta de decisión de forma colegiada por los funcionarios designados al efecto, la que se adopta por mayoría de votos y se eleva al Director para su aprobación, quien puede disponer la práctica de nuevas pruebas, la reconsideración de la propuesta por el especialista y demás funcionarios que actúan en el caso y cuantas diligencias estime para llegar a una decisión acertada, de la cual es responsable.

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

ARTÍCULO 77.- No se autorizan las permutas cuando:

- a) De su evaluación resulte presumible la existencia de subterfugios;
- b) que originen perjuicios a los convivientes a que se refiere el artículo 65 y la Disposición Transitoria Tercera de la Ley General de la Vivienda; y

c) alguno de los titulares es arrendatario permanente a causa de la comisión de ilegalidades salvo casos donde razones humanitarias así lo aconsejen y no se afecte el patrimonio estatal.

ARTÍCULO 78.- El Director Municipal de la Vivienda emite la Resolución correspondiente en el término de treinta (30) días a partir de su radicación, que se notifica a las partes en el término de setenta y dos (72) horas a partir de su firma.

Asimismo, remite de inmediato copia de la Resolución dictada a las demás direcciones municipales de la Vivienda en los que se encuentran enclavados el resto de los inmuebles que intervienen en la permuta, a los efectos de mantener actualizado el expediente básico.

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

ARTÍCULO 79.- Si en la permuta interviene una vivienda que va a ser ocupada en arrendamiento, la Dirección Municipal de la Vivienda está obligada a suscribir el correspondiente Contrato de Arrendamiento.

**CAPÍTULO XII**  
**ESTATUS LEGAL**  
**SECCIÓN PRIMERA**

**Permuta en los que intervienen  
viviendas de propiedad personal**

ARTÍCULO 80.- El propietario de una vivienda al permutarla por otra de propiedad estatal, mantiene su misma condición de propietario.

Si el precio de la vivienda de su propiedad es igual o superior al de la vivienda del Estado que recibe a cambio, se le otorga la propiedad de esta sin derecho al reintegro de la diferencia que hasta el

momento haya pagado. Si el precio de la vivienda de su propiedad es inferior al de la vivienda que recibe, debe abonar el importe de la diferencia.

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

ARTÍCULO 81.- Cuando el propietario permute su vivienda por una habitación o accesoria, adquiere la condición de usufructuario en la habitación o accesoria que reciba, sin derecho al reintegro del precio legal de la vivienda que entrega y manteniendo la obligación de la deuda que tenga pendiente con el Banco por la transferencia de la propiedad.

ARTÍCULO 82.- Cuando el propietario hubiere adquirido la vivienda mediante un contrato de compraventa con el Banco y mantiene deuda con el mismo, al realizar la operación de permuta por una de propiedad estatal, se actúa de la forma siguiente:

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

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

ARTÍCULO 83.- Cuando el propietario que permuta resulta obligado a pagar una diferencia de precio, esta se realiza en la misma forma y mensualidades que viene abonando al Banco, pero si como consecuencia del aumento del importe de la deuda, el pago en esa forma sobrepasa el término de quince (15) años a partir del momento en que se efectúe la permuta, la mensualidad aumenta en la cuantía necesaria para ajustarlo a ese término.

ARTÍCULO 84.- Cuando el propietario que permuta no tiene deuda con el Banco y resulta obligado a pagar diferencia de precios, esta se realiza mediante pago en efectivo o a través de contrato de compraventa con dicha institución bancaria.

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

## SECCIÓN SEGUNDA

### **Permuta en la que intervienen viviendas vinculadas o medios básicos**

ARTÍCULO 85.- El Arrendatario de una vivienda propiedad del Estado al permutar mantiene su misma condición legal y paga la mensualidad que corresponde, de acuerdo con el precio legal de la nueva vivienda.

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

ARTÍCULO 86.- Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior, los ca-

sos en que el arrendatario permute su vivienda por:

- a) Una habitación o accesoria, en que adquiere la condición de usufructuario gratuito; y
- b) las viviendas vinculadas, en las que se aplica lo dispuesto en el artículo 89 del presente Reglamento.

ARTÍCULO 87.- Si en la permuta intervienen viviendas que van a ser ocupadas por arrendatarios de viviendas vinculadas o por ocupantes de habitaciones, o accesorias o de propiedad estatal, el documento legal que ampara a las personas que permutan, es la Resolución que aprobó la misma.

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

ARTÍCULO 88.- En los casos en que intervengan en la permuta viviendas vinculadas o medios básicos, es necesario que se cumplan los requisitos siguientes:

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

ARTÍCULO 89.- El propietario, arrendatario o usufructuario que por motivo de una permuta pase a ocupar una vivienda vinculada, adquiere el concepto de arrendatario de vivienda vinculada subrogándose en el lugar y grado del anterior ocupante y acreditándose a su favor las cantidades

que este hubiere abonado hasta el momento de la permuta, y se le reconocen también los años de ocupación.

ARTÍCULO 90.- El Arrendatario de una vivienda vinculada, al permutar mantiene en la vivienda que recibe el mismo concepto y obligación de pago que ostentaba la persona con la cual permuta.

#### SECCIÓN TERCERA

##### **Arrendatario adquirente**

ARTÍCULO 91.- El Arrendatario adquirente de una vivienda propiedad del Estado mantiene igual condición cuando el importe total de los pagos que hubiere efectuado al Banco sea inferior al precio legal de la vivienda que vaya a ocupar y viene obligado a completar dicho precio legal en los plazos y cuantías establecidos en el artículo 42 de la Ley No. 65, de 23 de diciembre de 1988, "Ley General de la Vivienda".

ARTÍCULO 92.- Si el importe total abonado por el Arrendatario adquirente es igual o superior al precio legal de la vivienda que recibe, obtiene la propiedad de esta sin derecho al reintegro del exceso, en el caso de que este exista. En ese caso la Resolución que se dicta autorizando la permuta, constituye Título de Propiedad y debe contener todos los requisitos para su eficacia. En la misma se dispone también la cancelación de la deuda pendiente.

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

#### SECCIÓN CUARTA

##### **Usufructuario**

##### **de habitaciones o accesorias**

ARTÍCULO 93.- Los usufructuarios de habitaciones o accesorias al permutar en-

tre 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.

ARTÍCULO 94.- Si la permuta del usufructuario es para una vivienda de propiedad personal, ocupa la misma en este concepto.

#### **DISPOSICIONES ESPECIALES**

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

El precio legal a tener en cuenta es el que consta en los Títulos de dominio, en su caso, siempre que se hayan emitido en los últimos cinco (5) años y no haya variado la descripción que consta en los mismos. En caso contrario la Dirección Municipal de la Vivienda lo determina.

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

TERCERA: En casos excepcionales, a propuesta de las direcciones municipales de la Vivienda, el Director Provincial de la Vivienda puede autorizar permutas en las que concurren más de tres (3) viviendas.

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

QUINTA: Cuando el promovente de la permuta, presente una Escritura Notarial como Título de propiedad de la vivienda objeto de la misma, el funcionario actuante precisa además con el titular en el acto de la Declaración Jurada la existencia de posibles errores u omisiones en relación con los datos contenidos en dicho documento legal. De existir estos, debe orientársele a las partes que, previamente, subsanen la escritura notarial, conforme con lo dispuesto. El Acta de Subsanción resultante debe quedar detallada en la Resolución que autorice el acto de permuta.

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

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

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

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

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

ÚNICA: Los asuntos en trámite a la entrada en vigor de la presente Resolución continúan sustanciándose por el procedimiento al amparo del cual se iniciaron.

#### **DISPOSICIONES FINALES**

PRIMERA: Los traspasos de propiedad de viviendas que se pretendan realizar a favor de personas jurídicas son sometidos previamente a la consideración del Ministro de la Construcción.

Las direcciones municipales de la Vivienda elevan la solicitud de dichos traspasos a la Dirección Provincial correspondiente, quien la envía al Ministro de la Construcción con su criterio al respecto.

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

TERCERA: En la ejecución de las disposiciones a que hace referencia la presente Resolución, las direcciones municipales de la Vivienda, solicitan la presencia de la Policía Nacional Revolu-

cionaria a fin de hacer efectivas las medidas adoptadas.

CUARTA: Se derogan las normas siguientes, todas del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda:

- a) Resolución No. 12, de 6 de enero de 2006.
- b) Resolución No.14, de 13 de enero de 2006.
- c) Resolución No.343, de 31 de octubre de 2011.

COMUNÍQUESE a las ministras de Justicia y de Finanzas y Precios, a los presidentes del Banco Central de Cuba y de los consejos de la Administración de los órganos locales del Poder Popular, y a

las direcciones municipales y provinciales de la Vivienda.

PUBLÍQUESE en la Gaceta Oficial de la República Cuba, el presente Reglamento, que entrará en vigor a los ciento veinte (120) días contados a partir de su publicación.

Regístrese y Archívese el original en el Protocolo de Resoluciones de la Dirección de Asuntos Legales de la Vivienda de este Ministerio.

DADA en La Habana, a los 27 días del mes de agosto de 2014.

**René Mesa Villafaña**  
Ministro de la Construcción

ANEXO No. 1

### DECLARACIÓN JURADA

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

#### ANTE MÍ

\_\_\_\_\_ funcionario de esta Dirección, nombrado por la Resolución No. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

#### COMPARECEN

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

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

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

#### DECLARAN

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

Que no existen acciones constructivas posteriores al título sin actualizar.

Que en la vivienda reside un núcleo familiar compuesto por \_\_hembras \_\_varones, \_\_menores de edad, y \_\_ discapacitados o enfermos crónicos, que queda ubicado luego

de la permuta de la siguiente forma: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

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

Que no existen acciones constructivas posteriores al título sin actualizar.

**SEGUNDO:** Que en la vivienda reside un núcleo familiar compuesto por \_\_hembras \_\_varones, \_\_menores de edad, y \_\_ discapacitados o enfermos crónicos, que queda ubicado luego de la permuta de la siguiente forma:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

**TERCERO:** Que los motivos para la realización de la permuta son:

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

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

**VERIFICADO** que todos los documentos aportados son legítimos.

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

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Funcionario actuante:** \_\_\_\_\_

(Nombres, Apellidos, Firma y Cuño)

ANEXO No. 2

**DIRECCIÓN MUNICIPAL DE LA VIVIENDA**

**CERTIFICACIÓN PARA PERMUTAS**

**A: DIRECTOR MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE** \_\_\_\_\_

**De: DIRECTOR MUNICIPAL**

**Estimado Compañero:**

**A los únicos efectos de trámite de permuta administrativa y en cumplimiento de lo regulado por el Reglamento vigente:**

**CERTIFICO**

**PRIMERO:** Que el titular se nombra \_\_\_\_\_, es natural de \_\_\_\_\_, ciudadano \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_ años de edad, de estado civil \_\_\_\_\_, de ocupación \_\_\_\_\_, centro de trabajo \_\_\_\_\_ con Número de Identidad permanente \_\_\_\_\_, vecino de

\_\_\_\_\_, y que posee la capacidad legal requerida.

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

\_\_\_\_\_ con una superficie útil de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> ocupada de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> total de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, y un precio legal de \_\_\_\_\_ CUP, contando con las medidas y linderos siguientes:

Por el frente linda con \_\_\_\_\_ por donde mide \_\_\_\_\_ m.

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

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

Por el fondo linda con \_\_\_\_\_ por donde mide \_\_\_\_\_ m.

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

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

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

**CUARTO:** Que de la titularidad existente consta:

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

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

- la Zona Especial de desarrollo, de Alta Significación para el Turismo u otra aprobada, sí\_\_ no\_\_ otorga autorización.
- la Asamblea General de Miembros la cooperativa sí\_\_ no\_\_ otorga autorización.
- la Delegación Provincial del Ministerio de la Agricultura sí\_\_ no\_\_ otorga autorización.
- está actualizado en el pago de la deuda por la adquisición de la vivienda o ya ha liquidado de la misma.

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

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



siciones jurídicas se opongán al presente Reglamento.

POR TANTO: En el ejercicio de las facultades conferidas en el inciso a) del artículo 100 de la Constitución de la República de Cuba;

**Resuelvo:**

PRIMERO: Aprobar el,

**REGLAMENTO DE VIVIENDAS  
VINCULADAS Y MEDIOS BÁSICOS**

**CAPÍTULO I**

**GENERALIDADES**

ARTÍCULO 1.- El presente Reglamento tiene por objeto regular el régimen jurídico de las viviendas vinculadas y medios básicos y los demás particulares relacionados con los inmuebles que ostentan tal condición.

ARTÍCULO 2.- La ocupación, posesión, uso y disfrute de las viviendas vinculadas y medios básicos están condicionadas al cumplimiento de las normas que se establecen en la Ley y el presente Reglamento.

Los jefes de órganos, organismos de la Administración Central del Estado y entidades nacionales son responsables de hacer cumplir lo regulado en la presente y de asumir la reubicación de los declarados ocupantes ilegales, cuando proceda.

ARTÍCULO 3.- Se consideran viviendas vinculadas, aquellas que forman parte del patrimonio y se destinan al aseguramiento y permanencia estable y prolongada de la fuerza de trabajo en los órganos, organismos de la Administración Central del Estado y entidades nacionales, sean civiles o militares, de organizaciones políticas, sociales o de masas, en interés de la defensa o seguridad del país.

La propiedad de estas viviendas puede ser transferida a sus arrendatarios, según establece el presente Reglamento, al cumplirse los requisitos de tiempo de ocupa-

ción, previo pago del importe del arrendamiento y cumpliendo el requisito de vinculación laboral con la entidad que la posee en su patrimonio, en lo adelante la entidad.

ARTÍCULO 4.- Se considera vivienda medio básico, aquella que forma parte del patrimonio de órganos, organismos de la Administración Central del Estado y entidades nacionales, sean estas civiles o militares o de organizaciones políticas, sociales o de masas y se declara para:

- a) Ser ocupada temporalmente por personal de dirección, técnicos y especialistas de la entidad estatal u organización, dada su ubicación, facilidades para el desempeño de un cargo o función y necesidad de la fuerza laboral que representa dicho técnico o especialista; y
- b) personal técnico extranjero, casa de visitas, tránsito o protocolo, albergue temporal para trabajadores.

ARTÍCULO 5.- Corresponde a los organismos de la Administración Central del Estado, órganos, organizaciones políticas, sociales, de masas y entidades nacionales ejercer las atribuciones y funciones que le conceden los artículos 61 y 62 de la Ley No. 65 "Ley General de la Vivienda", y en lo pertinente se regirán por lo que en el presente se dispone.

**CAPÍTULO II**

**DECLARACIÓN Y CESE**

**DE VIVIENDAS VINCULADAS  
Y MEDIOS BÁSICOS**

ARTÍCULO 6.- La solicitud de declaración y cese de viviendas vinculadas y medios básicos se formula por el jefe de la entidad que las posee, ante los jefes de órganos, organismos de la Administración Central del Estado y entidades nacionales, o en quien estos deleguen y se formulan conforme a lo regulado en el presente Capítulo.

ARTÍCULO 7.- Al solicitar la declaración referida en el artículo anterior, se aporta a la autoridad facultada los documentos siguientes:

- a) Solicitud de declaración de Vivienda Vinculada o Medio Básico;
- b) escrito argumentando la utilización de la vivienda;
- c) Modelo de solicitud de declaración de viviendas vinculadas o medio básico, según proforma que se pone en vigor en la presente como Anexo No. 1;
- d) si la vivienda no es de nueva construcción, el documento que acredita la asignación por el Consejo de la Administración Municipal;
- e) para el caso de viviendas de reciente terminación por la propia entidad, el Certificado de Habitable; y
- f) en caso de locales convertidos en viviendas por cambio de uso, el documento que acredita su aprobación.

ARTÍCULO 8.- Al solicitar el cese de vivienda vinculada o medio básico, se acompañan los documentos siguientes:

- a) Solicitud de cese de Vivienda Vinculada o Medio Básico debidamente fundamentado;
- b) Modelo de solicitud de cese de viviendas vinculadas o medio básico, según proforma que se pone en vigor en la presente como Anexo No. 2; y
- c) descripción y tasación de la vivienda.

ARTÍCULO 9.- La solicitud recibida de las dependencias de subordinación local se remiten al Presidente del Consejo de la Administración Provincial, al del municipio especial Isla de la Juventud y al jefe del órgano de la Administración Provincial o en quien este delegue y se aprueba mediante acuerdo del mencionado órgano.

ARTÍCULO 10.- El jefe del organismo de la Administración Central del

Estado, órgano o entidad nacional recepciona la solicitud de declaración y de cese, y mediante Resolución declara y cesa en los términos fijados en el presente Reglamento.

Excepcionalmente el jefe del organismo de la Administración Central del Estado, órgano o entidad nacional podrá declarar el cese de la condición de vivienda vinculada en los supuestos que el arrendatario ocupa la vivienda vinculada por más de diez (10) años y concurren circunstancias humanitarias y resultados relevantes que lo justifiquen.

ARTÍCULO 11.- La entidad, una vez recibida la Resolución de declaración de vivienda vinculada o medio básico, ejecuta lo pertinente para la inscripción de los inmuebles en el Registro de la Propiedad.

### CAPÍTULO III

### CONTRATOS

#### DE ARRENDAMIENTO

#### DE LAS VIVIENDAS VINCULADAS Y MEDIOS BÁSICOS

#### SECCIÓN PRIMERA

#### Contratos

ARTÍCULO 12.- La entidad poseedora de la vivienda vinculada o medio básico, previamente declarada como tal, suscribe el Contrato de Arrendamiento con los trabajadores beneficiados, por el término de quince (15) años y el pago total del precio legal del inmueble en el caso de la vinculada. En caso de la vivienda medio básico, por el tiempo que requiera la función que va a realizar el arrendatario.

ARTÍCULO 13.- Para la elaboración del contrato de arrendamiento, se tiene en cuenta las proformas de contrato para vivienda vinculada y medio básico que se adjuntan como anexos 3 y 4 formando parte del presente Reglamento. La entidad puede incluir en la proforma de contrato aprobada determinadas cláusulas relativas

a especificaciones propias de cada una de ellas.

ARTÍCULO 14.-La entidad procede, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la notificación de la Resolución que declara la vivienda vinculada o medio básico, a suscribir el Contrato de Arrendamiento con los trabajadores beneficiados.

ARTÍCULO 15.- La entidad remite a las agencias del Banco donde depositan el importe del arrendamiento, la relación de los arrendatarios de las viviendas vinculadas y medios básicos, que incluye los datos generales del arrendatario, el reconocimiento de las mensualidades a pagar, el tiempo y precio de arrendamiento que le corresponde abonar según el contrato.

La entidad está en la obligación de comunicar a la agencia bancaria correspondiente la cancelación o modificación de los contratos de las viviendas vinculadas en un término no mayor de treinta (30) días hábiles a partir de que se suscriben.

ARTÍCULO 16.- La entidad una vez concluido el plazo del arrendamiento, si la vivienda vinculada cesa en esa condición y pasa al régimen general, solicita a la agencia bancaria correspondiente la certificación del importe total de los descuentos efectuados; así como de lo que se le hubiere reconocido como importe pagado con anterioridad al arrendamiento. Igualmente gestiona o aporta los documentos que acrediten los pagos efectuados por chequeras u otros documentos.

ARTÍCULO 17.- El contrato de arrendamiento de vivienda vinculada o medio básico se extingue cuando termine la relación laboral del arrendatario con la entidad, incluidos el fallecimiento y la jubilación.

Se exceptúan los supuestos que la causa de la desvinculación se deba a promo-

ción u otras razones de carácter oficial o interés del órgano, organismo o entidad estatal, que está obligado a realizar los trámites para el traspaso del inmueble, reconociendo al arrendador el tiempo de ocupación y lo abonado.

ARTÍCULO 18.- Son causas para la resolución del contrato por la administración las siguientes:

- a) Incumplimiento de las condiciones estipuladas en el contrato o las obligaciones previstas en el presente Reglamento;
- b) no ocupar permanentemente la vivienda, sin autorización de la entidad o sin causa justificada; y
- c) realizar acciones constructivas en el inmueble sin la previa autorización de la autoridad competente.

ARTÍCULO 19.- Si la entidad, al cumplirse el término para transferir al arrendatario la vivienda vinculada en concepto de propiedad, necesita continuar utilizando dicho inmueble para asegurar la actividad productiva, puede, excepcionalmente, entregar otra vivienda, de similares condiciones, estado técnico, características y precio de la que venía ocupando el trabajador, previa aceptación por este. El proceso debe desarrollarse, dentro de los tres (3) meses siguientes al cumplimiento del requisito de tiempo para la transferencia de la propiedad.

ARTÍCULO 20.- En caso de traslado del arrendatario por interés de la entidad hacia otra vivienda vinculada, se le considera la antigüedad de ocupación a los efectos de fijar el período para el derecho a la transferencia y se le tiene en cuenta lo abonado en la vivienda anterior.

ARTÍCULO 21.- Transcurrido el término del arrendamiento de la vivienda vinculada, el arrendatario podrá renunciar a su derecho a la adquisición de la pro-

piedad de la vivienda, y tiene derecho a optar por el reconocimiento, en cuenta bancaria, de la totalidad de lo pagado para la adquisición de otra vivienda, de materiales de construcción o el pago de cualquier otro gasto relativo a la construcción, mantenimiento o ampliación de una vivienda.

ARTÍCULO 22.- Al cesar las viviendas vinculadas por el arribo a los quince (15) años, las direcciones municipales de la Vivienda emiten Resolución-Título de Propiedad a favor de las personas con derecho y que acredite el pago de la totalidad de las ciento ochenta (180) mensualidades.

#### SECCIÓN SEGUNDA

##### **Tratamiento a los trabajadores declarados disponibles que posean viviendas en concepto de vinculadas o medio básico**

ARTÍCULO 23.- Al trabajador que quede disponible se le aplicará el tratamiento siguiente:

- a) El que quede disponible y posea la vivienda en concepto de vinculada y es reubicado, la entidad poseedora cesa esta, para que sea declarada por la entidad receptora, reconociéndole al arrendatario el monto abonado y el tiempo por el cual ocupó la vivienda;
- b) el que quede disponible y posea la vivienda en concepto de vinculada y no es reubicado, la entidad solicita el cese de la vivienda para transferir al Régimen General de Propiedad establecido por la Ley General de la Vivienda, pagando el 100 % del valor de la misma siempre que no posea otra vivienda en propiedad; y
- c) cuando el declarado disponible ocupe la vivienda en concepto de medio básico la entidad puede solicitar el cese para pasar al Régimen General de Propie-

dad o mantenerla en su patrimonio, en cuyo caso asume la reubicación del trabajador y la recuperación del inmueble.

#### SECCIÓN TERCERA

##### **Arrendatario y Convivientes**

ARTÍCULO 24.-La viuda o viudo de matrimonio formalizado o no y los parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad conviviente del fallecido, mantienen su derecho a adquirir la vivienda vinculada.

En este supuesto la entidad está obligada a promover ante los jefes facultados el cese como vivienda vinculada en un término no mayor de treinta (30) días, a los efectos de que los beneficiados promuevan el reconocimiento del derecho a transferir a su favor la propiedad de la vivienda, reconociendo lo pagado en concepto de arrendamiento por el titular fallecido.

ARTÍCULO 25.- El derecho concedido a los ocupantes en el artículo precedente se hace efectivo, siempre que estos no posean otra vivienda en concepto de propietario.

ARTÍCULO 26.-Cuando el arrendatario se divorcie y el cónyuge convive con él en una vivienda vinculada o medio básico se cumplirán las reglas siguientes:

- a) Si solamente uno de los cónyuges está vinculado a la entidad este mantiene el derecho de ocupación de la vivienda; y
- b) si ambos cónyuges están vinculados con la entidad se mantiene el derecho de ocupación a aquel al que se le otorgó el Contrato de Arrendamiento.

ARTÍCULO 27.-En los supuestos que se asignan viviendas vinculadas o medios básicos a trabajadores cuyo cónyuge también es trabajador de la entidad, el contrato se suscribe a favor de ambos, excepto los casos en los que la vivienda sea medio básico destinada a un cargo específico, en

cuyo caso el contrato se suscribe a favor de quien ocupa dicho cargo.

ARTÍCULO 28.- La condición de arrendatario de una vivienda vinculada o medio básico no es incompatible con la de otra vivienda de ocupación permanente en otra ciudad, entendiéndose como tal, que la vivienda está fuera del límite del municipio de la que se entrega como vinculada, con excepción de la ciudad de La Habana, donde la vivienda de ocupación permanente tiene que estar en otra provincia.

#### SECCIÓN CUARTA

##### **Precio del Arrendamiento de la Vivienda Vinculada y Medio Básico**

ARTÍCULO 29.- El monto de la mensualidad a pagar por el arrendamiento de la vivienda vinculada es el que le corresponde en el supuesto de transferencia de la propiedad.

ARTÍCULO 30.- La entidad, con todos los elementos establecidos para la descripción y tasación o Certificación de la vivienda efectúa el cálculo del precio del arrendamiento y de las mensualidades a pagar que quedará fijado en el contrato según el procedimiento dispuesto.

ARTÍCULO 31.- La entidad es responsable de garantizar el cobro del precio del arrendamiento, mediante la forma de pago que se conviene con el arrendatario. Lo cobrado se ingresa al presupuesto del Estado a través de la agencia bancaria correspondiente.

ARTÍCULO 32.- El precio y formas de pago establecidas en los artículos anteriores son aplicables a toda vivienda que se declare vinculada y medio básico, con independencia del lugar u organismo a que pertenezca.

#### SECCIÓN QUINTA

##### **Obligaciones de los Arrendatarios**

ARTÍCULO 33.- El ocupante arrendatario de una vivienda vinculada o medio

básico tiene además de las obligaciones propias que establece la Ley para estos tipos de viviendas, las siguientes:

- a) Mantener la ocupación de la vivienda;
- b) realizar, a su costo, la rehabilitación y conservación de la vivienda; en el caso de la vinculada;
- c) en los edificios multifamiliares, contribuir con la cuota establecida así como cumplir con lo regulado para este tipo de inmueble; y
- d) abandonar de inmediato la vivienda cuando cesa en su derecho de ocupación y dejarla libre de ocupantes al momento de reintegrar esta a la entidad.

#### SECCIÓN SEXTA

##### **Derechos de los Arrendatarios**

ARTÍCULO 34.- El arrendatario de la vivienda vinculada o medio básico tiene los derechos siguientes:

- a) Determinar los convivientes con quienes ocupará la vivienda y poner fin a esa convivencia en la forma que se establece en el inciso a) del artículo 52 de la Ley No. 65 "Ley General de la Vivienda";
- b) ocupar la vivienda durante todo el término del contrato;
- c) solicitar el cese ante la entidad, teniendo en cuenta el término establecido en caso de las vinculadas a los efectos de tramitar ante la Dirección Municipal de la Vivienda la transferencia de la propiedad, según contrato;
- d) recibir en propiedad una vivienda de similares condiciones, características y precio, en los casos que luego de solicitar la transferencia de la propiedad, la entidad haga uso del derecho a que se refiere el artículo 19 del presente Reglamento; y
- e) continuar ocupando la vivienda vinculada en el supuesto de jubilados, siem-

pre que haya permanecido vinculado laboralmente a la entidad al menos por diez (10) años con anterioridad a la fecha de jubilación.

**CAPÍTULO IV**  
**CESE DE LA CONDICIÓN**  
**DE VIVIENDA VINCULADA**  
**Y TRANSFERENCIA**  
**DE LA PROPIEDAD**  
**SECCIÓN PRIMERA**

**Solicitud de Desvinculación**

ARTÍCULO 35.- La entidad cuando se cumpla el término del arrendamiento está obligada a promover ante el jefe facultado, el cese como vivienda vinculada en un término no mayor de sesenta (60) días, siempre que no existan ocupaciones, cambio de uso, acciones constructivas y de otra índole de carácter ilegal en la vivienda, que lo impida.

ARTÍCULO 36.- El cese como vivienda vinculada por arribo al término establecido para el derecho de transferencia de la propiedad, por parte de la entidad se solicita por escrito y además de los documentos establecidos en el artículo 8 del presente Reglamento se acompaña de:

- a) Contrato de arrendamiento firmado por la entidad y el arrendatario;
- b) Resolución que declaró en su momento la vivienda como vinculada; y
- c) documentos acreditativos del pago de las mensualidades establecidas.

ARTÍCULO 37.-La acreditación del pago se realiza mediante:

- a) Certificación bancaria emitida a tales efectos;
- b) para los casos de las viviendas pertenecientes a las Cooperativas de Producción Agropecuaria, certificación de su presidente, u otro documento idóneo, debidamente firmado y acuñado;
- c) certificación expedida por Control del Fondo o Renta a solicitud del

área de Administración de la Vivienda, cuando el pago se realiza a través de chequeras; y

- d) certificaciones emitidas por funcionarios facultados por el jefe del órgano, organismo o entidad estatal.

ARTÍCULO 38.-El jefe del organismo de la Administración Central del Estado, órgano o entidad nacional o en quien este delegue verifica el cumplimiento de los requisitos para el cese de transferencia de la propiedad por arribo al término establecido y emite la Resolución correspondiente que debe contener la fundamentación y las generales de las personas con derecho.

La entidad al recibir la Resolución de cese correspondiente la notifica al arrendatario a los efectos de que promueva la obtención del título de propiedad ante la Dirección Municipal de la Vivienda.

El jefe del órgano, organismo de la Administración Central del Estado o entidad nacional podrá aprobar el cese de vivienda vinculada a los efectos de declararla medio básico o viceversa.

**SECCIÓN SEGUNDA**

**Actuación de la Dirección Municipal de la Vivienda**

ARTÍCULO 39.- La persona con derecho a la transferencia de la propiedad por vencimiento del término establecido para las viviendas vinculadas, tramita en la Dirección Municipal de la Vivienda correspondiente la solicitud de otorgamiento de la Resolución-Título de Propiedad.

Además de la solicitud debe presentar ante el funcionario jurídico la Resolución de cese otorgada por el jefe del órgano, organismo o entidad nacional o en quien este delegue, el contrato de arrendamiento, certificación de descripción y tasación actualizada. En el caso de que la dirección de la vivienda se haya modificado se

acreditará con la certificación de Planificación Física.

ARTÍCULO 40.1.- El departamento jurídico de la Dirección Municipal de la Vivienda resuelto el expediente aplicará además de los procedimientos vigentes las siguientes reglas:

- a) Dar cuenta al Grupo de Administración de la Vivienda a los efectos de su control y que este aporte el Expediente Básico de Vivienda Vinculada; y
- b) comunicar al área de Control del Fondo a los efectos de su control.

2.-En caso de que la Resolución de Declaración de Vivienda Vinculada relacione más de una vivienda, en el expediente que se conforma basta la Certificación de Administración de la Vivienda que refiera la dirección, organismo, número de Resolución y fecha de la misma.

ARTÍCULO 41.- La Resolución-Título de Propiedad que emite la Dirección Municipal de la Vivienda reconociendo la transferencia de la propiedad del inmueble, debe contener todos los elementos necesarios para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

ARTÍCULO 42.- Cualquier omisión o error en la descripción y precio legal de la vivienda, o variaciones en esta como resultado de acciones constructivas que no requieren Licencia de Construcción, se subsanan en la propia Resolución de transferencia de la propiedad, aplicando la legislación vigente.

#### CAPÍTULO V

### **SOBRE LAS COMUNIDADES VINCULADAS**

ARTÍCULO 43.- Los jefes de órganos de la Administración Central del Estado, organismos de la Administración Central del Estado y entidades nacionales, pueden solicitar al Ministro de la Construcción la constitución de comunidades vinculadas,

siempre que se justifique por interés de la producción, los servicios o la defensa.

Al solicitar su creación proponen el reglamento interno de estas, que debe estar encaminado a asegurar los servicios y mantenimiento adecuados de la comunidad.

ARTÍCULO 44.- Se considera comunidad vinculada a los órganos, organismos y entidades nacionales aquella agrupación de quince (15) o más viviendas, con un nombre que la identifique, de manera que constituya una unidad socio-económica diferente de otras vecinas que forma parte del patrimonio de entidades estatales, civiles o militares, donde se concentra la población para garantizar la fuerza de trabajo necesaria en actividades productivas, de servicio o de la defensa del país, declarada por Resolución de dicho organismo.

ARTÍCULO 45.- Los órganos, organismos de la Administración Central del Estado y entidades nacionales que tengan en su patrimonio comunidades vinculadas están en la obligación de:

- a) Constituir la junta, que debe estar integrada por todos los arrendatarios;
- b) seleccionar entre los arrendatarios la dirección de la junta;
- c) establecer el reglamento que regule las normas de convivencias de la comunidad, que será aprobado por la junta;
- d) coordinar con los organismos del territorio la prestación de los servicios básicos a la comunidad; y
- e) trabajar en las condiciones de las comunidades de manera tal que estas cambien de categorías conforme lo establecido.

#### **DISPOSICIONES ESPECIALES**

PRIMERA: La Dirección de Asuntos Legales de la Vivienda queda responsabilizada con la dirección metodológica y el

control del cumplimiento del presente Reglamento, a cuyos efectos propone las disposiciones complementarias que se requieran, evacuación de consultas y la supervisión a los organismos.

**SEGUNDA:** En los supuestos en que las entidades cesen viviendas vinculadas y medios básicos con el fin de resolver una situación de ocupantes sin derechos en viviendas que no son de su interés, corresponde a los consejos de la Administración municipales determinar el estatus de ocupación conforme a las facultades que le otorga la Ley, incluyendo la posibilidad de reubicación o extracción.

**TERCERA:** Los titulares de viviendas vinculadas que, de acuerdo con las regulaciones vigentes, tienen derecho a adquirir la propiedad a los veinte (20) años, pueden optar por la misma al arribar a los quince (15) años, aplicando el procedimiento establecido en la presente.

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA:** Los jefes de los órganos, organismos de la Administración Central del Estado, entidades nacionales, organizaciones políticas, de masas y sociales, en un período de seis (6) meses a partir de la entrada en vigor del presente Reglamento, realizan la depuración de su fondo de viviendas vinculadas y medios básicos, para lo cual tendrán en cuenta los casos en que:

- a) El uso de las viviendas no se ajuste a los requerimientos legales en el régimen jurídico establecido en el presente Reglamento;
- b) las viviendas han dejado de ser interés de los órganos, organismos de la Administración Central del Estado y entidades que la posean;
- c) las viviendas medios básicos que han perdido sus características de vivienda y se utilizan con otros fines;

d) las viviendas medios básicos que eran grandes inmuebles y se han dividido en más de una vivienda adecuada, a los efectos de otorgar un estatus a cada una de las resultantes, conforme a la legislación vigente;

e) los arrendatarios no tienen vínculo con la entidad por haber incumplido lo establecido en el ordenamiento jurídico vigente y no existir posibilidades de reubicación, en cuyo caso se le otorga en concepto de arrendamiento;

f) las viviendas que pertenecieron a entidades que se han extinguido, en cuyo caso los organismos que asumieron su patrimonio revisan y proponen lo pertinente para cada vivienda vinculada o medio básico; y

g) los arrendatarios que producto del reordenamiento laboral queden disponibles.

**SEGUNDA:** Los jefes de entidades que posean viviendas medios básicos, antes de ser depuradas del fondo de la entidad y cuyos ocupantes hayan realizado acciones constructivas violatorias de las regulaciones urbanas, son responsables de restablecer la legalidad. Los ocupantes, en estos casos y en el de otras violaciones, pueden ser reubicados y de no ser posible, recibir dichos inmuebles en concepto de arrendatarios, previa aprobación de la máxima autoridad del organismo.

**TERCERA:** En los casos de viviendas que los organismos declararon medio básico para resolver el problema habitacional de sus trabajadores, teniendo en cuenta el sentido y alcance de la Resolución No. 339, de 26 de octubre de 2005, del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda, pueden transferirse en Régimen General de Propiedad a sus arrendatarios o como viviendas vinculadas, reconociendo el tiempo de ocupación y lo pagado.

CUARTA: Las viviendas que de acuerdo con las regulaciones vigentes han mantenido el estatus de medio básico y los organismos la cesan, en el proceso de depuración de su fondo pueden ser transferidas en propiedad, previo cumplimiento de los procedimientos vigentes para la asignación.

#### **DISPOSICIÓN FINAL**

ÚNICA: Debido al traspaso de funciones a otros organismos, se derogan las normas de esta materia que a continuación se detallan:

- a) Resolución No. 58, “Reglamento de las viviendas vinculadas y medios básicos”, de 17 de abril de 1987.
- b) Resolución No. 71, “Procedimiento de desvinculación de viviendas vinculadas que arriban al término establecido para ello”, de 10 de marzo de 2008.
- c) Resolución No. 421, “Modifica artículos del Reglamento de Vivienda Vinculada y Medio Básico, Resolución No. 58 de 1987, en relación con la referencia que en el mismo se hace al articulado de la Ley General de la Vivienda”, de 26 de septiembre de 1989.
- d) Resolución No. 422, “Mejora de las condiciones de vida en las montañas y contribución a su desarrollo. Viviendas vinculadas y medios básicos”, de 26 de septiembre de 1989.
- e) Resolución No. 423, “Atribuciones de las entidades”, de 26 de septiembre de 1989.
- f) Resolución No. 465, “Disposiciones para las viviendas vinculadas y medios básicos entregadas a trabajadores del Contingente Blas Roca Calderío”, de 4 de diciembre de 1990.
- g) Resolución No. 9, “Alcance y contenido de acciones constructivas de Viviendas Vinculadas, ya sean aisladas o ubicadas en edificios multifamiliares, así como las áreas comunes de los edificios multifamiliares”, de 7 de febrero de 1990.
- h) Resolución No. 468, “Extiende a los trabajadores la posibilidad de utilización de las viviendas Medio Básico”, de 13 de diciembre de 1990.
- i) Resolución No. 469, “Autoriza la declaración y asignación de viviendas medios básicos para su ocupación permanente por trabajadores, siempre que tenga como objetivo el asentamiento estable de la fuerza de trabajo en comunidades destinadas a garantizar actividades agropecuarias, forestales y agroindustriales”, de 13 de diciembre de 1990.
- j) Resolución No. 194, “Regula destino de las viviendas que construyan las entidades. Viviendas vinculadas y medios básicos”, de 24 de junio de 1999.
- k) Resolución No. 619, “Procedimiento para las viviendas vinculadas y medios básicos”, de 21 de octubre de 2003.

COMUNÍQUESE a los jefes de los organismos de la administración Central del Estado, órganos, y a los presidentes de los consejos de la Administración provinciales.

PUBLÍQUESE en la Gaceta Oficial de la República de Cuba el presente Reglamento, que entrará en vigor a los ciento veinte (120) días contados a partir de su publicación.

Regístrese y Archívese el original en el Protocolo de Resoluciones de la Dirección de Asuntos Legales de la Vivienda de este Ministerio.

DADA en La Habana, a los 27 días del mes de agosto de 2014.

**René Mesa Villafaña**

Ministro de la Construcción

ANEXO No. 1

| ÓRGANOS, OACE O ENTIDAD NACIONAL   |                          |                      |       | SOLICITUD DE DECLARACIÓN DE VIVIENDA VINCULADA O MEDIO BÁSICO VINCULADA : |                |   |                         | Modelo    |                       |                    |  |   |   |
|--|--------------------------|----------------------|-------|---|----------------|---|-------------------------|-----------|-----------------------|--------------------|--|---|---|
| ORGANISMO:   |                          |                      |       | CENTRO INFORMANTE   |                |   |                         |           |                       |                    |  |   |   |
| ACTIVIDAD FUNDAMENTAL:   |                          | PROVINCIA            |       |   | MUNICIPIO:     |   |                         |           |                       |                    |  |   |   |
| A) EMPRESA, AGRUPACIÓN, UNIDAD MILITAR: I.N.V. LITAR   |                          |                      |       |   |                |   | B) ACTIVIDAD ECONÓMICA: |           |                       |                    |  |   |   |
| No.  | DIRECCIÓN DE LA VIVIENDA | Casa                 | Apto. | AÑO DE CONST.   | ESTADO TÉCNICO |   |                         | TIPOLOGÍA | LAB.QUE REAL EL OCUP. | Medidas y Linderos | BREVE DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA Y ÁREA DE SUPERFICIE ÚTIL Y TOTAL |   |   |
|  |                          |                      |       |   | B              | R | M                       |           |                       |                    |  |   |   |
| SUMA DE CONTROL  |                          |                      |       |   |                |   |                         |           |                       |                    | Fecha  |   |   |
| Certificamos que los datos contenidos en este modelo corresponden a lo anotado en nuestros registros primarios de acuerdo a las instrucciones vigentes |                          | NIVEL                |       | NOMBRES Y APELLIDOS   |                |   |                         | CARGO     |                       | FIRMA              | D  | M | A |
|  |                          | ENTIDAD QUE PROPONE  |       |   |                |   |                         |           |                       |                    |  |   |   |
|  |                          | ORGANISMO PROVINCIAL |       |   |                |   |                         |           |                       |                    |  |   |   |
|  |                          |                      |       |   |                |   |                         |           |                       |                    |  |   |   |

ANEXO No. 2

| ÓRGANOS, OACE O ENTIDAD NACIONAL  |                          |                     |          | SOLICITUD DE CESE DE VIVIENDAS VINCULADAS Y MEDIOS BÁSICOS |  |  |                         | MODELO               |  |       |       |   |   |
|---|--------------------------|---------------------|----------|--|--|--|-------------------------|----------------------|--|-------|-------|---|---|
|   |                          |                     |          | VIVIENDAS VINCULADAS _____                                 |  |  |                         | MEDIOS BÁSICOS _____ |  |       |       |   |   |
| ORGANISMO:  |                          |                     |          | CENTRO INFORMANTE:   |  |  |                         |                      |  |       |       |   |   |
| ACTIVIDAD FUNDAMENTAL:  |                          | PROVINCIA:          |          |  | MUNICIPIO:   |  |                         |                      |  |       |       |   |   |
| A) EMPRESA, AGRUPACIÓN, U. MILITAR:   |                          |                     |          |  |  |  | B) ACTIVIDAD ECONÓMICA: |                      |  |       |       |   |   |
| No.   | DIRECCIÓN DE LA VIVIENDA | VIVIENDA            |          | Resolución del INV., DPVO ENT QUE LA AMPARA                | BREVES MOTIVOS DEL USO DE LA VIVIENDA Y EL PORQUÉ DEL CESE |  |                         |                      |  |       |       |   |   |
|   |                          | AISLADA             | EDIFICIO |  |  |  |                         |                      |  |       |       |   |   |
| C   | D                        | 1                   | 2        | 3  |  |  |                         |                      |  |       |       |   |   |
| SUMA DE CONTROL   |                          |                     |          |  |  |  |                         |                      |  |       | FECHA |   |   |
| Certificamos que los datos contenidos en este modelo corresponden a lo anotado en nuestros registros primarios de acuerdo a las instrucciones vigentes. |                          | NIVEL               |          | NOMBRES Y APELLIDOS  |  |  |                         | CARGO                |  | FIRMA | D     | M | A |
|   |                          | ENTIDAD QUE PROPONE |          |  |  |  |                         |                      |  |       |       |   |   |
|   |                          | APROBADO POR        |          |  |  |  |                         |                      |  |       |       |   |   |
|   |                          |                     |          |  |  |  |                         |                      |  |       |       |   |   |

ANEXO No. 3
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA PERSONAS VINCULADAS
LABORALMENTE A LA ENTIDAD

Contrato No. \_\_\_\_\_

Conste por el presente documento que:

DE UNA PARTE: La entidad \_\_\_\_\_, que en lo adelante se denominará "EL ARRENDADOR" con domicilio legal en \_\_\_\_\_ y representada por \_\_\_\_\_ funcionario designado por Resolución No. \_\_\_\_\_ dictada por \_\_\_\_\_, con fecha \_\_\_\_\_ para acreditar la personalidad con que concurre.

DE OTRA PARTE: \_\_\_\_\_, mayor de edad, ciudadano (a) \_\_\_\_\_ natural de \_\_\_\_\_ con domicilio en \_\_\_\_\_, Carnet de Identidad No. \_\_\_\_\_, estado civil \_\_\_\_\_, que en lo adelante se denominará "El ARRENDATARIO".

Concurren por sí en ejercicio de sus propios derechos y convienen al amparo de lo establecido en el Reglamento de Viviendas Vinculadas y Medios Básicos dictado por el Ministro de la Construcción, a concertar el presente contrato ajustándose a las siguientes cláusulas:

1. OBJETO DEL CONTRATO

1.1 Mediante el presente contrato el ARRENDADOR como dueño en pleno y absoluto dominio de la vivienda que a continuación se describe, conviene ceder al ARRENDATARIO el uso y disfrute de la misma, por el pago de una cantidad de dinero y el cumplimiento de las obligaciones que se derivan de este contrato y las establecidas en la legislación vigente.

1.2 La vivienda situada en \_\_\_\_\_ No. \_\_\_\_\_ entre \_\_\_\_\_ Casa ( ) Apartamento ( ) \_\_\_\_\_, piso \_\_\_\_\_ del municipio \_\_\_\_\_ en la Provincia \_\_\_\_\_, la cual tiene la siguiente descripción:

\_\_\_\_\_
\_\_\_\_\_
\_\_\_\_\_
\_\_\_\_\_

Linda por el frente con \_\_\_\_\_ por donde mide \_\_\_\_\_ metros
A la derecha saliendo con \_\_\_\_\_ por donde mide \_\_\_\_\_ metros
A la izquierda saliendo, con \_\_\_\_\_ por donde mide \_\_\_\_\_ metros
Por el fondo saliendo, con \_\_\_\_\_ por donde mide \_\_\_\_\_ metros
Con una superficie útil de \_\_\_\_\_, una superficie ocupada de \_\_\_\_\_ y total de \_\_\_\_\_ metros cuadrados.

1.3 Que la vivienda descrita en la cláusula Primera de este Contrato forma parte del fondo de viviendas vinculadas del organismo representada por el "ARRENDADOR", según consta en la Resolución No. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ del

\_\_\_\_\_ que la declara como vinculada, quedando sometida a las disposiciones que regulan esta categoría especial de viviendas.

**1.4** Que la vivienda objeto de este Contrato se cede por el ARRENDADOR, a EL ARRENDATARIO, por el término de 15 años, si mantiene el vínculo laboral con la Entidad. Transcurrido el mismo tendrá derecho a la transferencia de la propiedad de la misma siempre que haya cumplido con el pago del valor total del inmueble y la ocupación.

## **2. VALOR, PRECIO, FORMA Y TÉRMINO DE PAGO**

**2.1** El precio legal de la vivienda es \_\_\_\_\_, el precio de arrendamiento \_\_\_\_\_ y se pagará ininterrumpidamente abonando una renta mensual ascendente a \_\_\_\_\_ que se pagará en \_\_\_\_\_ mensualidades y una última de \_\_\_\_\_, el que se efectuará mediante la retención en los salarios, sueldos o haberes del arrendatario.

## **3. DERECHO Y OBLIGACIONES**

**3.1** Durante la vigencia del Contrato “EL ARRENDATARIO” queda obligado a:

- a) Mantener la ocupación permanente en la vivienda y vínculo con la entidad por el término del arrendamiento.
- b) Conservar el inmueble en las mejores condiciones posibles, corriendo con el costo de las reparaciones y sin realizar en el mismo modificaciones o alteraciones en la estructura que hagan variar sus elementos identificativos.
- c) Abonar por su cuenta las cantidades resultantes del consumo de gas, de electricidad, agua y otros, ya que dichos gastos no están incluidos en el pago que como arrendamiento se establece en la cláusula Cuarta del presente Contrato.
- d) Cumplir las disposiciones y reglas de convivencia que para esta categoría de vivienda se establezca por el Ministerio de la Construcción.
- e) En los edificios multifamiliares, contribuir con la cuota establecida así como cumplir con lo regulado para este tipo de inmueble.
- f) Abandonar de inmediato la vivienda cuando cesa en su derecho de ocupación y dejarla libre de ocupantes al momento de reintegrar esta a la entidad.
- g) Conocer, cumplir y hacer cumplir a sus convivientes lo normado en el reglamento de viviendas vinculadas y medios básicos.

**3.2** EL ARRENDATARIO, tendrá los siguientes derechos:

- Ocupar la vivienda durante todo el término del Contrato.
- Determinar los convivientes que ocuparán conjuntamente con él la vivienda y dar por terminada esa convivencia, acorde a lo establecido en la ley vigente.
- Adquirir la propiedad de la vivienda siempre que cumpla con lo establecido al arribar al término.

**3.3** Durante la vigencia del Contrato “EL ARRENDADOR” queda obligado a:

- a) Mantener al ARRENDATARIO EN EL GOCE PACÍFICO DEL BIEN ARRENDADO.
- b) Cumplir lo establecido en el Reglamento de viviendas vinculadas y medios básicos.
- c) Asesorar al arrendatario para el cumplimiento de las obligaciones pactadas por el presente contrato.

- d) Velar y exigir al ARRENDATARIO el mantener en buen estado técnico constructivo la vivienda arrendada.
- e) Iniciar los trámites pertinentes, cuando, el ARRENDADOR arribe al término legal establecido.

3.4 Durante la vigencia del Contrato “EL ARRENDADOR” tiene los siguientes derechos:

- a) Exigir al ARRENDATARIO lo establecido en la legislación vigente para esta categoría de vivienda.
- b) Ejercer las facultades que le confiere la legislación vigente respecto a la administración de la vivienda.

#### **4. RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES**

4.1 Ambas partes están obligadas a cumplir las obligaciones previstas en el presente contrato.

4.2 El incumplimiento total o parcial de las obligaciones previstas en el presente contrato por el ARRENDATARIO, trae como consecuencia la cancelación o la rescisión del mismo, según corresponda, conforme a lo establecido en la legislación vigente.

4.3 El incumplimiento total o parcial de las obligaciones previstas en el presente contrato por el ARRENDADOR, genera a favor del ARRENDATARIO las acciones legales previstas en la legislación vigente.

#### **5. EXTINCIÓN DEL CONTRATO**

5.1 El Contrato de arrendamiento podrá ser rescindido además del supuesto a que se refiere la cláusula Quinta del presente por las siguientes causas:

- a) Incumplimiento de las cláusulas del Contrato.
- b) No ocupación permanente de la misma.
- c) Realizar acciones constructivas sin la previa autorización de la autoridad competente previa aprobación del organismo, órgano o entidad nacional.

5.2 La resolución del contrato de arrendamiento de la vivienda en cuestión será declarada por el ARRENDADOR, y conlleva la pérdida del derecho de ocupación de la vivienda, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 15 del Reglamento y con derecho a lo pagado solo para la adquisición de materiales de construcción, otra vivienda o terreno para la construcción de un inmueble.

#### **6. TRANSMISIÓN DEL INMUEBLE POR FALLECIMIENTO**

6.1 En caso de fallecimiento de EL ARRENDATARIO, su viuda o viudo, ascendientes o descendientes tendrán derecho a seguir ocupando la vivienda, durante el término que dure el contrato o solicitar su transferencia al Régimen General de Propiedad como establece el Reglamento de Viviendas Vinculadas y Medios Básicos.

#### **7. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS**

7.1 Los conflictos que surjan entre las partes durante la vigencia del contrato serán resueltos conforme a lo establecido en la legislación vigente.

7.2 Las partes aceptan en su totalidad los pronunciamientos, acuerdos y demás particulares que consten en el presente instrumento, se obligan a cumplir lo convenido en cuanto a cada uno de ellos concierne para el conocimiento de todo incidente que pueda surgir de la interpretación y cumplimiento de este Contrato.

Y PARA CONSTANCIA se suscriben \_\_\_\_\_ejemplares del presente Contrato, todos en un mismo tenor, igual valor y efectos legales en \_\_\_\_\_, a los \_\_\_\_\_ días del mes \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
ARRENDADOR

\_\_\_\_\_  
ARRENDATARIO

ANEXO No. 4

**CONTRATO DE MEDIO BÁSICO**

**Contrato No.** \_\_\_\_\_

Conste por el presente documento que:

**DE UNA PARTE:** \_\_\_\_\_, que en lo adelante se denominará “EL ARRENDADOR” con domicilio legal en \_\_\_\_\_ y representada por \_\_\_\_\_, funcionario designado por Resolución No. \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ dictada por \_\_\_\_\_, para acreditar la personalidad con que concurre.

**DE OTRA PARTE:** \_\_\_\_\_, mayor de edad, ciudadano (a) \_\_\_\_\_ natural de \_\_\_\_\_ con domicilio en \_\_\_\_\_, Carnet de Identidad No. \_\_\_\_\_, estado civil \_\_\_\_\_, que en lo adelante se denominará “El ARRENDATARIO”.

Concurren por sí en ejercicio de sus propios derechos y convienen al amparo de lo establecido en el Reglamento de Viviendas Vinculadas y Medios Básicos dictado por el Ministro de la Construcción, a concertar el presente contrato ajustándose a las siguientes cláusulas:

**1. OBJETO DEL CONTRATO**

1.1 Mediante el presente contrato el ARRENDADOR como dueño en pleno y absoluto dominio de la vivienda que a continuación se describe, conviene ceder al ARRENDATARIO el uso y disfrute de la misma, por el pago de una cantidad de dinero y el cumplimiento de las obligaciones que se derivan de este contrato y las establecidas en la legislación vigente.

1.2 La vivienda situada en \_\_\_\_\_ No. \_\_\_\_\_ entre \_\_\_\_\_ Casa ( ) Apartamento ( ) \_\_\_\_\_, piso \_\_\_\_\_ del municipio \_\_\_\_\_ en la Provincia \_\_\_\_\_, la cual tiene la siguiente descripción:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

|                              |                |        |
|------------------------------|----------------|--------|
| Linda por el frente con      | por donde mide | metros |
| A la derecha saliendo, con   | por donde mide | metros |
| A la izquierda saliendo, con | por donde mide | metros |
| Por el fondo saliendo, con   | por donde mide | metros |

Con una superficie útil de \_\_\_\_\_, una superficie ocupada de \_\_\_\_\_ y total de metros cuadrados.

1.3. Que la vivienda descrita en la cláusula primera de este Contrato forma parte del patrimonio de viviendas Medios Básicos del organismo representada por el “ARRENDADOR”, según Resolución No. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ que la declara como Medio Básico y quedó sometida a las disposiciones que regulan esta categoría especial de viviendas.

1.4 Que la vivienda objeto de este Contrato se asigna en arrendamiento al ARRENDATARIO, y se entenderá vigente, válido y eficaz el presente contrato, hasta tanto El ARRENDADOR lo decida.

1.5 El arrendatario está obligado al pago de una suma por concepto del arrendamiento objeto del presente contrato ascendente a la cantidad de \_\_\_\_\_ pesos mensuales que serán descontados por nóminas depositado en la agencia bancaria correspondiente.

1.6 EL ARRENDATARIO no podrá negarse a desocupar la vivienda o a la reubicación en otra vivienda si fuera necesario, y en el caso de que lo hiciera podrá ser rescindido el contrato y declarado ocupante ilegal de la vivienda, de acuerdo a lo normado en el reglamento vigente.

**2. DERECHO Y OBLIGACIONES:** Durante la vigencia del contrato “EL ARRENDATARIO” queda obligado a:

- a) Mantener la ocupación permanente en la vivienda y vínculo con la entidad por el término del arrendamiento.
- b) Conservar el inmueble en las mejores condiciones posibles, corriendo con el costo de las reparaciones y sin realizar en el mismo modificaciones o alteraciones en la estructura que hagan variar sus elementos identificativos.
- c) Abonar por su cuenta las cantidades resultantes del consumo de gas, de electricidad, agua y otros, ya que dichos gastos no están incluidos en el pago que como arrendamiento se establece en la cláusula Cuarta del presente Contrato.
- d) Cumplir las disposiciones y reglas de convivencia que para esta categoría de vivienda se establezca por el Ministerio de la Construcción.
- e) En los edificios multifamiliares, contribuir con la cuota establecida así como cumplir con lo regulado para este tipo de inmueble.
- f) Abandonar de inmediato la vivienda cuando cesa en su derecho de ocupación y dejarla libre de ocupantes al momento de reintegrar esta a la entidad.
- g) Conocer, cumplir y hacer cumplir a sus convivientes lo normado en el reglamento de viviendas vinculadas y medios básicos.

2.1 EL ARRENDATARIO, tendrá los siguientes derechos:

- a) Ocupar la vivienda durante el término pactado en el contrato.
- b) Determinar los convivientes que ocuparán conjuntamente con él la vivienda y dar por terminada esa convivencia, acorde a lo establecido en el reglamento vigente.

2.2 Durante la vigencia del contrato “EL ARRENDADOR” queda obligado a:

- a) Mantener al ARRENDATARIO EN EL GOCE PACÍFICO DEL BIEN ARRENDADO.
- b) Cumplir lo establecido en el Reglamento de viviendas vinculadas y medios básicos.

- c) Asesorar al arrendatario para el cumplimiento de las obligaciones pactadas por el presente contrato.
- d) Velar y exigir al ARRENDATARIO el mantener en buen estado técnico constructivo la vivienda arrendada.

2.3 Durante la vigencia del Contrato “EL ARRENDADOR” tiene los siguientes derechos:

- a) Exigir al ARRENDATARIO lo establecido en la legislación vigente para esta categoría de vivienda.
- b) Ejercer las facultades que le confiere la legislación vigente respecto a la administración de la vivienda.

3. El núcleo familiar del arrendatario está constituido por:

| <b>Nombres y Apellidos</b> | <b>Parentesco</b> | <b>Salario</b> | <b>Ocupación</b> |
|----------------------------|-------------------|----------------|------------------|
|                            |                   |                |                  |
|                            |                   |                |                  |
|                            |                   |                |                  |
|                            |                   |                |                  |
|                            |                   |                |                  |
|                            |                   |                |                  |
|                            |                   |                |                  |
|                            |                   |                |                  |

#### **4. RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES**

4.1 Ambas partes están obligadas a cumplir las obligaciones previstas en el presente contrato.

4.2 El incumplimiento total o parcial de las obligaciones previstas en el presente contrato por el ARRENDATARIO, trae como consecuencia la cancelación o la rescisión del mismo, según corresponda, conforme a lo establecido en la legislación vigente.

4.3 El incumplimiento total o parcial de las obligaciones previstas en el presente contrato por el ARRENDADOR, genera a favor del ARRENDATARIO las acciones legales previstas en la legislación vigente.

#### **5. EXTINCIÓN DEL CONTRATO**

5.1 El Contrato de arrendamiento podrá ser rescindido además del supuesto a que se refiere la cláusula Quinta del presente por las siguientes causas:

- a) Incumplimiento de las cláusulas del Contrato.
- b) No ocupación permanente de la vivienda por más de 6 meses.
- c) Realizar acciones constructivas sin la previa autorización de la autoridad competente previa aprobación del organismo, órgano o entidad nacional.

5.2 La resolución del contrato de arrendamiento de la vivienda en cuestión será declarada por el ARRENDADOR, y conlleva la pérdida del derecho de ocupación de la vivienda, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 15 del Reglamento y con derecho a lo pagado solo para la adquisición de materiales de construcción, otra vivienda o terreno para la construcción de un inmueble.

5.3 Las partes aceptan en su totalidad los pronunciamientos, acuerdos y demás particulares que consten en el presente instrumento, se obligan a cumplir lo convenido en cuanto a

cada uno de ellos concierne para el conocimiento de todo incidente que pueda surgir de la interpretación y cumplimiento de este Contrato.

Y PARA CONSTANCIA, se extienden y se suscriben \_\_\_\_\_ejemplares del presente contrato, todos de un mismo tenor, igual valor y efectos legales en \_\_\_\_\_, a los \_\_\_\_\_ días del mes \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

ARRENDADOR

ARRENDATARIO

**RESOLUCIÓN No. V-003/2014**

POR CUANTO: La Ley No. 65 “Ley General de la Vivienda”, de 23 de diciembre de 1988, tal como quedó modificada por el Decreto-Ley No. 322, de 31 de julio de 2014, establece que las funciones y facultades que la citada Ley otorga al Instituto Nacional de la Vivienda y a su Presidente, son asumidas, por el Ministerio de la Construcción y su Ministro, respectivamente.

POR CUANTO: El referido Decreto-Ley transfiere a los organismos de la Administración Central del Estado, al Instituto de Planificación Física y a los tribunales, algunas de las funciones que hasta su entrada en vigor estaban asignadas al Instituto Nacional de la Vivienda, haciéndose necesario modificar o ratificar las normas emitidas por el Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda en virtud de la continuidad de las funciones y atribuciones que se mantienen en el Sistema de la Vivienda y cuya dirección, cumplimiento y control se traspasan al Ministerio de la Construcción.

POR CUANTO: Se hace necesario derogar todas las disposiciones generales vinculantes o no, emitidas por el Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda que se relacionan con las funciones que se traspasan a los organismos referidos en el Por Cuanto anterior.

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

el artículo 100 de la Constitución de la República Cuba,

**Resuelvo:**

ÚNICO: Derogar las disposiciones emitidas por el Instituto Nacional de la Vivienda que se relacionan en anexo que se adjunta formando parte de la presente Resolución, y otras de inferior jerarquía que las complementen.

COMUNÍQUESE a los organismos de la Administración Central del Estado, 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.

PUBLÍQUESE en la Gaceta Oficial de la República Cuba, la presente resolución, que entrará en vigor a los ciento veinte (120) días contados a partir de su publicación.

ARCHÍVESE el original firmado en la Dirección de Asuntos Legales de este Ministerio.

DADA en La Habana, a los 27 días del mes de agosto de 2014.

**René Mesa Villafaña**

Ministro de la Construcción

ANEXO

**DISPOSICIONES  
QUE SE DEROGAN POR TRASPASO  
DE FUNCIONES**

**A OTROS ORGANISMOS:**

**I. ACTIVIDAD:**

- a) Licencias, autorizaciones de construcción y precio legal.

- b) Terrenos, derecho perpetuo de superficie y reclamaciones de derecho y litigios asociados.
- c) Cesiones de azoteas y solares yermos.

**Se derogan:**

1. Resolución No. 2, “Régimen de Derecho Perpetuo de Superficie”, de fecha 14 de enero de 1991.
2. Resolución No. 3, “Establece la rebaja del 50 % del precio legal del Derecho Perpetuo de Superficie para terrenos accidentados”, de fecha 14 de enero de 1991.
3. Resolución No. 355, “Normas sobre la designación, los requisitos y demás condiciones que han de reunir los inspectores que se designen por los directores municipales y provinciales de la Vivienda y por el Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda”, de 24 de julio de 1997.
4. Resolución No. 341, “Indicaciones para la implementación del trabajo de prevención y enfrentamiento a las ilegalidades en el Sistema de la Vivienda”, de 20 de septiembre de 2004.
5. Resolución No. 10, “Reglamento para la nueva construcción y rehabilitación de viviendas por esfuerzo propio de la población”, de 6 de enero de 2006.
6. Resolución No. 11, “Procedimiento para otorgar licencias o autorizaciones de construcción y certificados de habitable”, de 6 de enero de 2006.
7. Resolución No. 195, “Sistema de Pago a Tiempo”, de 12 de junio de 2007.
8. Resolución No. 256 de 2009, “Complementaria del Decreto 272/01 y deroga la Resolución No. 370/01”, de 7 de septiembre de 2009.
9. Resolución No. 40, “Modifica las resoluciones 10 y 11 del 2006, en cuanto al otorgamiento de Licencia para la construcción por esfuerzo propio”, de fecha 16 de febrero de 2010.

**II. ACTIVIDAD:**

- a) Arrendamiento de viviendas, habitaciones y espacios.

**Se deroga:**

1. Resolución No. 283, “Reglamento sobre Arrendamiento de viviendas, habitaciones y espacios”, de fecha 5 de septiembre de 2011.

**III. ACTIVIDAD:**

- a) Permuta y división obligatorias.

**Se deroga:**

1. Resolución No. 375, “Sobre división obligatoria de viviendas de propiedad personal y deroga la 216 de 16.5.1990”, de fecha 22 de diciembre de 2009.

**IV. OTRAS:**

1. Resolución No. 495, “Causas y condiciones que dan lugar a delitos y violaciones principales”, de 17 de septiembre de 1988.
2. Resolución No. 398, “Reglamento sobre la Inspección Estatal en el Sistema de la Vivienda”, de 4 de octubre de 1990.
3. Resolución No. 328, “Reglamento sobre el control y destino de los bienes confiscados”, de 17 de junio de 1998.

---

**RESOLUCIÓN CONJUNTA****No. 1/2014****MICONS-MINAGRI-IPF**

POR CUANTO: La Ley No. 65 “Ley General de la Vivienda”, de 23 de diciembre de 1988, modificada por el Decreto-Ley No. 322, de 31 de julio de 2014, transfiere al Instituto de Planificación Física las funciones que sobre las licencias y autorizaciones de construcción de viviendas, dictámenes técnicos y otros servicios realizaba el Sistema de la Vivienda, y a su vez, dispuso que las funciones y facultades que la Ley No. 65 “Ley General de la Vivienda”, otorga al Instituto Nacional de la Vivienda y a su

Presidente, son asumidas, por el Ministerio de la Construcción y su Ministro, respectivamente.

**POR CUANTO:** Los presidentes de los institutos Nacional de la Vivienda y de Planificación Física dictaron las resoluciones conjuntas, No. 1, de 17 de julio de 2000, “Sobre la transferencia de servicios técnicos a las direcciones municipales de la Vivienda”; No. 1, de 20 de noviembre de 2001, “Sobre procedimiento y control para la entrega del Certificado de Uso de Suelo, Regulaciones Urbanísticas y Numeración de la Vivienda”; y No. 1, de 27 de mayo de 2004, “Sobre el traspaso de funciones a las direcciones municipales de la vivienda”, las que han perdido vigencia. Asimismo, ambos presidentes suscribieron la Resolución Conjunta de 6 de septiembre de 1990, “Sobre actuación contra las obras ilegales” con los ministros de la Agricultura y del Azúcar, este último extinguido y cuyas funciones sobre la tierra asumió el Ministerio de la Agricultura.

**POR CUANTO:** Es necesario por la necesaria adecuación de las normas a los cambios que introduce el referido Decreto Ley derogar las mismas.

**POR TANTO:** En el ejercicio de las facultades conferidas a los ministros que suscriben por el inciso a) del Artículo 100 de la Constitución de la República de Cuba, y al Presidente del Instituto de Planificación Física por la Disposición Final Cuarta del Decreto-Ley No. 322, de 31 de julio de 2014, Modificativo de la Ley No. 65, Ley General de la Vivienda.

### **R e s o l v e m o s :**

**ÚNICO:** Derogar las resoluciones conjuntas de los presidentes de los institutos de Planificación Física y Nacional de la Vivienda, No. 1, de 17 de julio de 2000,

“Sobre la transferencia de servicios técnicos a las direcciones municipales de la Vivienda”; No. 1, de 20 de noviembre de 2001, “Sobre procedimiento y control para la entrega del Certificado de Uso de Suelo, Regulaciones Urbanísticas y Numeración de la Vivienda”; y No. 1, de 27 de mayo de 2004, “Sobre traspaso de funciones a las direcciones municipales de la Vivienda”; así como la Resolución Conjunta de 6 de septiembre de 1990, “Sobre actuación contra las obras ilegales”, que suscribieran, además de los presidentes de los institutos Planificación Física y Nacional de la Vivienda los ministros de la Agricultura y del Azúcar, este último extinguido.

**COMUNÍQUESE** a los presidentes de los consejos de la Administración de los órganos locales del Poder Popular y a los directores provinciales y municipales de la Vivienda, la Agricultura y Planificación Física.

**PUBLÍQUESE** en la Gaceta Oficial de la República de Cuba la presente Resolución, que entrará en vigor a los ciento veinte (120) días contados a partir de su publicación.

**ARCHÍVESE** el original en el Protocolo de Resoluciones de las áreas correspondientes de los ministerios de la Construcción y la Agricultura organismos; y del Instituto de Planificación Física.

**DADA** en La Habana, a los 27 días de agosto de 2014.

**René Mesa Villafañá**

Ministro de la Construcción

**Julio A. García Pérez**

Viceministro Primero

Ministerio de la Agricultura

**Samuel C. Rodiles Planas**

Presidente del Instituto  
de Planificación Física

**TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL**  
**RESOLUCIÓN No. 33/2014**

POR CUANTO: El Artículo 109 de la Ley No. 65, de 23 de diciembre del año 1988 “Ley General de la Vivienda”, en relación con su artículo 145 numeral 3, tal como quedó modificado por el Decreto Ley No. 322 de 31 de julio de 2014 “Modificativo de la Ley General de la Vivienda”, asigna al Ministerio de Trabajo y Seguridad Social la función de dirigir y controlar la actividad de arrendamiento de viviendas, habitaciones y espacios, por lo que en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Final Cuarta del Decreto Ley es procedente dictar la regulación complementaria para que las direcciones de Trabajo municipales autoricen el ejercicio de esta actividad por cuenta propia.

POR TANTO: En el ejercicio de las atribuciones que me están conferidas en el artículo 100 inciso a) de la Constitución de la República de Cuba, resuelvo dictar el siguiente:

**REGLAMENTO**  
**SOBRE EL ARRENDAMIENTO**  
**DE VIVIENDAS,**  
**HABITACIONES Y ESPACIOS**  
**CAPÍTULO I**  
**GENERALIDADES**

ARTÍCULO 1.- El presente Reglamento establece las disposiciones que regulan el ejercicio del trabajo por cuenta propia en la actividad de arrendamiento de viviendas, habitaciones y espacios incluidos en la descripción de estas.

El arrendamiento de viviendas, habitaciones y espacios, se autoriza para hospedaje y a personas para la realización de otras actividades por cuenta propia, conforme a la legislación vigente.

**CAPÍTULO II**  
**PERSONAS AUTORIZADAS**

ARTÍCULO 2.- Pueden ejercer el trabajo por cuenta propia en la actividad de

arrendamiento de viviendas, habitaciones y espacios las personas naturales propietarias de un inmueble, quienes pueden hacerse representar en todos sus trámites, conforme a la legislación vigente.

En el caso de que el propietario del inmueble esté autorizado a residir en el exterior, de acuerdo con lo establecido en las regulaciones migratorias, o cuando es menor de edad o mayor de edad que haya sido declarado incapacitado judicialmente, su representante legal, a los fines de las regulaciones del trabajo por cuenta propia, se inscribe en la Dirección de Trabajo Municipal como el titular de la actividad de arrendamiento de vivienda, habitaciones y espacios.

ARTÍCULO 3.- El arrendamiento de viviendas, habitaciones y espacios puede realizarse tanto en pesos, en lo adelante (CUP) como en pesos convertibles, en lo adelante (CUC). El que opta por la modalidad de arrendamiento en CUC puede arrendar a personas residentes o no en Cuba. El que lo realice en CUP, solo está autorizado a arrendar a cubanos y extranjeros residentes permanentes en Cuba.

Dentro de un mismo inmueble no se permite el arrendamiento de habitaciones y espacios en las dos modalidades.

ARTÍCULO 4.- Los arrendadores de vivienda, habitaciones y espacios, en el ejercicio de la actividad que en el presente Reglamento se regula tienen, además de los deberes generales para los trabajadores por cuenta propia, los siguientes:

- a) Permitir el acceso de los inspectores facultados cuando estos, en el ejercicio de sus funciones, lo requieren;
- b) mostrar en ocasión de las inspecciones, todos los documentos relacionados con el arrendamiento y la titularidad de la vivienda;

- c) no permitir que los arrendatarios perturben el orden, las normas de convivencia y la tranquilidad ciudadana;
- d) comunicar a la Dirección de Trabajo Municipal su intención de salir del país por un período de hasta 24 meses o de residir en el exterior, en cuyo caso acredita mediante el documento legal establecido, quién asume su representación, a los efectos de la actividad de arrendamiento;
- e) realizar la solicitud de inscripción del trabajador contratado ante la Dirección de Trabajo Municipal, y registrar a este en la Oficina Nacional de Administración Tributaria del municipio correspondiente, a los efectos de actualizar sus obligaciones fiscales;
- f) custodiar el Libro de Registro de Arrendatarios durante los cinco años siguientes a la entrega del mismo, aunque se le cancele la inscripción.

El arrendador es responsable del control de la actividad que le fue autorizada, y de lo que acontece en el inmueble respecto al cumplimiento de la obligación establecida en el inciso c), aún cuando arriende la vivienda completa.

### CAPÍTULO III

#### PROCEDIMIENTO

#### PARA LA AUTORIZACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

ARTÍCULO 5.- La autorización para ejercer el trabajo por cuenta propia en la actividad de arrendamiento de viviendas, habitaciones y espacios, se obtiene a partir de la solicitud del propietario o su representante en la dirección de Trabajo municipal donde se encuentre enclavado el inmueble y corresponde a esta la aprobación o no, de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 6.- La persona interesada en ejercer la actividad de arrendamiento

acude a la Dirección de Trabajo Municipal correspondiente para mostrar y entregar, según corresponde, al funcionario designado a ese efecto los documentos siguientes:

- a) Carné de identidad;
- b) dos fotos 1x1;
- c) título que acredita la propiedad de la vivienda; el que se le devuelve al solicitante una vez registrado;
- d) certificado de regulaciones emitido por la Dirección Municipal de Planificación Física, para los espacios exteriores a la vivienda, que se soliciten arrendar;
- e) sellos del timbre, por valor de cien (100.00) CUP o CUC, a partir de la declaración de la moneda en que va a operar;
- f) sello del timbre por valor de cinco (5.00) CUP para la habilitación del Libro de Registro una vez que se autorice el arrendamiento;
- g) documento legal acreditativo de la representación, si corresponde;
- h) autorización correspondiente de la Oficina del Historiador de la ciudad de La Habana, en los casos en que la actividad de arrendamiento se pretenda realizar dentro de los límites de la zona priorizada para la conservación;
- i) certificación emitida por la entidad laboral o el Banco sobre sus deudas bancarias; y
- j) declaración jurada en que consta la conformidad del arrendamiento si existen copropietarios.

ARTÍCULO 7.- Una vez recibida por el funcionario la documentación, se procede a la confección de los modelos "Solicitud para ejercer el arrendamiento de viviendas, habitaciones y espacios" que aparece en el Anexo No. 1 de este Reglamento y el de Certificación de Afiliación al Régimen Especial de la Seguridad Social esta-

blecido para los trabajadores por cuenta propia, cuando corresponda, ambos en original y copia.

ARTÍCULO 8.- La autorización se elabora y firma por el Director de Trabajo Municipal en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles, a partir de recibida la solicitud (Anexo No. 2) al que se le fijan al dorso, los sellos del timbre en CUP o CUC, según corresponda.

ARTÍCULO 9.- El Director de Trabajo Municipal emite la autorización para la adquisición del Libro de Registro de Arrendatarios y la Pegatina identificativa del arrendamiento autorizado, que se fija en la entrada principal de la vivienda objeto del arrendamiento. De igual forma procede en casos de terminación o deterioro de los mismos, siempre que sea necesario y a solicitud del arrendador.

ARTÍCULO 10.- En el momento de recoger la autorización, el solicitante, presenta la Pegatina y el Libro de Registro de Arrendatarios para que sea habilitado por el funcionario de la Dirección de Trabajo Municipal. La habilitación se realiza fijando sellos del timbre por valor total de cinco (5.00) pesos, el cuño y la firma del funcionario. Igual trámite procede siempre que se requiera habilitar un nuevo libro.

ARTÍCULO 11.- Los arrendadores, una vez recibida la autorización del Director de Trabajo Municipal, están obligados a inscribirse en el Registro de Contribuyentes de la Oficina Nacional de Administración Tributaria correspondiente, cumplimentando los requisitos que al efecto se indiquen por el Ministerio de Finanzas y Precios.

ARTÍCULO 12.- En caso de deterioro o extravío del documento acreditativo, el arrendador realiza la solicitud a la Dirección de Trabajo Municipal para que le sea

confeccionado un duplicado de este, acompañada de sellos del timbre de acuerdo con lo legalmente establecido.

ARTÍCULO 13.- A cada arrendador se le confecciona un Expediente que contiene:

- a) Modelo "Solicitud para ejercer el arrendamiento de viviendas, habitaciones y espacios";
- b) documentos de las entidades facultadas solicitando el retiro de la autorización, cuando corresponda;
- c) escrito fundamentado del Director de Trabajo Municipal, suprimiendo la autorización por violación de la ley, cuando corresponda;
- d) otros documentos que haya presentado de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento, a excepción de la propiedad del inmueble la que es devuelta al solicitante una vez recogidos sus datos en el modelo de solicitud;
- e) constancia de la baja cuando corresponda.

ARTÍCULO 14.- El Director de Trabajo Municipal no autoriza la inscripción del solicitante, en los casos en que el arrendamiento sea a:

- a) Representantes de organizaciones, firmas, entidades o países extranjeros acreditados en el territorio nacional; y
- b) personas jurídicas

ARTÍCULO 15.- El propietario o representante que solicite arrendar la vivienda en su totalidad y va a residir a otro lugar con su núcleo familiar, está en la obligación de informar a la Dirección de Trabajo Municipal el cambio de domicilio que realiza, a los efectos de que conste en el expediente.

ARTÍCULO 16.- Las modificaciones del objeto de arrendamiento, el cambio del tipo de moneda pactada, o ambos, se pueden realizar, solo después de los 12

meses siguientes del último cambio. En todos los casos se emite nuevo documento de autorización; se solicitan los sellos del timbre y se efectúa el cobro de los cien (100.00) CUP o CUC previstos para las nuevas autorizaciones, según la modalidad.

#### CAPÍTULO IV SUSPENSIÓN TEMPORAL

ARTÍCULO 17.- Los arrendadores, impedidos de ejercer su actividad por certificados médicos, debidamente avalados por la autoridad facultada que concedan hasta seis (6) meses de inhabilitación para el trabajo, por movilizaciones militares o por reparaciones de los inmuebles, pueden solicitar por escrito al Director de Trabajo Municipal, el otorgamiento de una suspensión temporal del ejercicio.

En el caso de la licencia de maternidad, se otorga suspensión temporal por el período comprendido como licencia prenatal y postnatal, la que puede extenderse a solicitud de la trabajadora hasta que el niño arribe al primer año de vida.

En el caso de la suspensión temporal del ejercicio para realizar reparaciones en el inmueble, el arrendador puede comunicar al Director de Trabajo Municipal por escrito la incorporación al ejercicio de la actividad antes del término de la suspensión.

A los efectos de la aplicación de lo previsto en el párrafo anterior, ha de entenderse por reparación, las acciones constructivas que se ejecuten en la vivienda objeto de arrendamiento, requieran o no Licencia de Construcción, excepto las ampliaciones.

ARTÍCULO 18.-La Dirección de Trabajo Municipal está en la obligación de retener temporalmente los documentos que autorizan el arrendamiento durante el período concedido en la suspensión tem-

poral e informar en un plazo que no exceda las 72 horas a la filial municipal del Instituto Nacional de Seguridad Social (INASS), a la Oficina Nacional de Administración Tributaria del municipio, a los efectos tributarios establecidos.

Cuando el titular de la autorización tenga una suspensión temporal, los trabajadores contratados no pueden realizar la actividad.

ARTÍCULO 19.- Además del escrito de solicitud de suspensión temporal, referida en el Artículo 17, el arrendador entrega el Libro de Registro de Arrendatarios, la pegatina y la autorización.

#### CAPÍTULO V BAJAS

ARTÍCULO 20.- Los directores de Trabajo municipales pueden disponer la baja de un trabajador por cuenta propia arrendador de vivienda, habitación o espacio, por las causas siguientes:

- a) Violaciones o incumplimientos de la legislación vigente, a solicitud de los funcionarios que atienden el trabajo por cuenta propia en las direcciones de Trabajo municipales;
- b) incumplimiento de sus obligaciones tributarias, a solicitud de la Oficina Nacional de Administración Tributaria;
- c) solicitud expresa del trabajador;
- d) de oficio o por solicitud del familiar por fallecimiento del trabajador;
- e) notificación del retiro de la autorización, a solicitud de los órganos de inspección en el caso de violación de la legislación;
- f) incumplimiento del pago de los créditos otorgados, a solicitud del Banco;
- g) vencimiento del término de la suspensión temporal, sin que se produzca la reincorporación a la actividad.

En los casos a que se refieren los incisos a), b), e) y f) el escrito fundamentado

por el que se dispone la baja, debe expresar las infracciones u otras violaciones de la legislación vigente que la motivan.

Cuando se trate del incumplimiento a que se refiere el inciso f), se puede aplicar otra medida alternativa.

ARTÍCULO 21.- En los casos en que se haya dispuesto de oficio la baja de la actividad, el Director de Trabajo Municipal no autoriza la inscripción a los arrendadores hasta tanto no transcurra un año desde la fecha en que se adoptó la medida.

ARTÍCULO 22.-La Dirección de Trabajo Municipal, al retirar la autorización para el ejercicio del trabajo por cuenta propia, lo comunica a la filial municipal del Instituto Nacional de Seguridad Social (INASS), a la Oficina Nacional de Administración Tributaria del municipio y a los órganos de inspección correspondientes en un término que no exceda de 72 horas.

#### CAPÍTULO VI

### LIBRO DE REGISTRO DE ARRENDATARIOS

ARTÍCULO 23.- Los propietarios de viviendas o sus representantes, autorizados para arrendar, tienen la obligación de registrar en el Libro de Registro de Arrendatarios los datos del arrendatario con quien conciertan el contrato de arrendamiento, así como de sus acompañantes si los hubiera.

ARTÍCULO 24.- En los casos en que la autorización comprende la totalidad de la vivienda y el propietario no permanece en esta, el Libro de Registro de Arrendatarios se mantiene en la vivienda arrendada, bajo la custodia personal del arrendatario.

#### CAPÍTULO VII

### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ARTÍCULO 25.- El contrato de arrendamiento se realiza por escrito entre las partes siempre que el arrendamiento sea

superior a los treinta (30) días, en original y copia, de conformidad con las regulaciones vigentes para su concertación, a las que se incluyen las especificidades para la actividad, siguientes:

- a) Dirección de la vivienda;
- b) objeto del arrendamiento y la moneda en que se ha pactado;
- c) personas que acompañan al arrendatario con su número de identidad permanente o pasaporte; y
- d) período que abarca el arrendamiento.

ARTÍCULO 26.- Cuando el período es inferior a treinta (30) días puede efectuarse de forma verbal. No obstante, en todos los casos, debe realizarse el asiento en el Libro de Registro de Arrendatarios. Los arrendatarios conservan copia del Contrato que suscriben.

#### CAPÍTULO VIII

### CONTROL DE LA ACTIVIDAD

ARTÍCULO 27.- Las direcciones de Trabajo municipales mantienen actualizado en el sistema automatizado la información de los arrendadores, evalúan mensualmente con las autoridades de inspección los resultados de las fiscalizaciones realizadas, proponen al Consejo de la Administración Municipal del Poder Popular las medidas que correspondan, e informan mensualmente a las direcciones de Trabajo provinciales y organismos que corresponda.

ARTÍCULO 28.- Las direcciones de Trabajo provinciales, a partir de las informaciones recibidas de las direcciones de Trabajo municipales realizan las comprobaciones sobre el comportamiento de la actividad e informan mensualmente de la situación al Ministerio de Trabajo y Seguridad Social.

### DISPOSICIÓN ESPECIAL

ÚNICA: Los presidentes de los consejos de la Administración provinciales, a

propuesta y oído el parecer de los consejeros de la Administración municipales, y del Municipio Especial Isla de la Juventud, del Poder Popular, determinan la limitación del otorgamiento de nuevas autorizaciones.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

ÚNICA: Las solicitudes de autorización sobre el arrendamiento de viviendas, habitaciones y espacios, que se encuentran en tramitación en el Sistema de la Vivienda, continuarán sustanciándose hasta su conclusión conforme las disposiciones al amparo de la cual se iniciaron.

**DISPOSICIONES FINALES**

PRIMERA: Dejar sin efecto en el Apartado Segundo y el Anexo de la Resolución No. 42, de 22 de agosto de 2013, de la que suscribe, lo referido a que las direcciones municipales de la Vivienda

autorizan el ejercicio de la actividad por cuenta propia de arrendadores de viviendas, habitaciones y espacios que sean parte integrante de la vivienda, debido al traslado esta atribución a las direcciones de Trabajo municipales.

SEGUNDA: El presente Reglamento comienza a regir a los ciento veinte (120) días contados a partir de su publicación en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

ARCHÍVESE el original en el protocolo de la Dirección Jurídica del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social.

PUBLÍQUESE en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

Dada en La Habana, a los 29 días del mes de agosto de 2014.

**Margarita M. González Fernández**

Ministra de Trabajo y Seguridad Social

ANEXO No. 1

MODELO “SOLICITUD PARA EJERCER EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS, HABITACIONES Y ESPACIOS”

Provincia: \_\_\_\_\_ Municipio: \_\_\_\_\_

1. DATOS PERSONALES DEL ARRENDADOR

No. de solicitud \_\_\_\_\_

Nombres \_\_\_\_\_ Primer Apellido \_\_\_\_\_

Segundo Apellido \_\_\_\_\_ CI. \_\_\_\_\_

Dirección particular: \_\_\_\_\_

Consejo Popular \_\_\_\_\_

Teléfono \_\_\_\_\_ Escolaridad \_\_\_\_\_

Procedencia

Disponible \_\_\_\_\_ Trabajador \_\_\_\_\_ Jubilado \_\_\_\_\_ Ama de Casa \_\_\_\_\_ Desvinculado \_\_\_\_\_ Estudiante \_\_\_\_\_.

Otras (especificar) \_\_\_\_\_

2. DE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE

| Tipo de documento                | Referencia |
|----------------------------------|------------|
| ___ Documento de Reforma Urbana  | _____      |
| ___ Sentencia firme del tribunal | _____      |
| ___ Escritura Notarial           | _____      |
| ___ Contrato Compra-Venta        | _____      |
| ___ Resolución Administrativa    | _____      |

3. SOLICITUD

Objeto de arrendamiento:

1. vivienda completa (cantidad de habitaciones) \_\_\_\_\_

2. espacios (denominación) \_\_\_\_\_

3. habitaciones (cantidad) \_\_\_\_\_

4. piscina (área por metros cuadrados) \_\_\_\_\_

Si arrienda la totalidad de su vivienda pasará a residir con su núcleo familiar en el inmueble sito en \_\_\_\_\_.

Modalidad de arrendamiento:

1. CUP \_\_\_\_\_

2. CUC \_\_\_\_\_

4. AUTORIZACIÓN

Autorizado Sí \_\_\_\_ No \_\_\_\_

Observaciones: \_\_\_\_\_

Requiere inscribirse en el Régimen Especial de Seguridad Social de los trabajadores por cuenta propia:

Sí \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_

Causa por la que no se inscribe: \_\_\_\_\_

Firma del solicitante: \_\_\_\_\_

Nombre del Director de Trabajo Municipal: \_\_\_\_\_

Firma: \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_

#### ANEXO No. 2

#### MODELO DE AUTORIZACIÓN PARA EJERCER EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS, HABITACIONES Y ESPACIOS

Foto.

Provincia \_\_\_\_\_ Municipio \_\_\_\_\_ Consejo Popular \_\_\_\_\_

Nombres y apellidos \_\_\_\_\_

No. de identidad permanente \_\_/\_\_/\_\_/\_\_/\_\_/\_\_/\_\_/\_\_/\_\_/\_\_

Dirección del inmueble: \_\_\_\_\_

Actividad autorizada \_\_\_\_\_

Objeto de arrendamiento

1. vivienda completa (cantidad de habitaciones) \_\_\_\_\_

2. espacios (denominación) \_\_\_\_\_

3. habitaciones (cantidad) \_\_\_\_\_

4. piscina (área por metros cuadrados) \_\_\_\_\_

Modalidad:

1. CUP \_\_\_\_\_

2. CUC \_\_\_\_\_

Fecha de expedición \_\_\_\_\_ Cuño DTM \_\_\_\_\_ Director de Trabajo Municipal

DORSO

Se encuentra afiliado al régimen especial de Seguridad Social

Sí \_\_\_\_\_

No \_\_\_\_\_

Fecha de afiliación \_\_\_\_\_

## INSTITUTO

**INSTITUTO DE PLANIFICACIÓN FÍSICA****RESOLUCIÓN No. 54/14**

POR CUANTO: Ley No. 65 “Ley General de la Vivienda”, de 23 de diciembre de 1988 modificada por el Decreto-Ley No. 322, transfiere a las direcciones municipales y provinciales de Planificación Física las funciones relacionadas con el otorgamiento de licencias y autorizaciones de construcción, certificados de habitable, asignación de terrenos estatales, dictámenes técnicos para la descripción y tasación de viviendas, certificación de medidas y linderos, traspaso de solares yermos y azoteas, la solución de los conflictos que por estos conceptos se presenten y el ejercicio del derecho de tanteo a favor del Estado.

POR CUANTO: Resulta necesario introducir las regulaciones necesarias para agilizar los trámites para la remodelación, rehabilitación y construcción de viviendas por esfuerzo propio, con el objetivo de facilitar la solución de las demandas habitacionales de la población, mediante la aprobación de un procedimiento complementario.

POR TANTO: En el ejercicio de las facultades que me han sido conferidas en la Disposición Final Cuarta del Decreto-Ley No. 322 de 31 de julio de 2014, “Modificativo de la Ley No. 65 Ley General de la Vivienda”, de 23 de diciembre de 1988;

**Resuelvo:**

PRIMERO: Aprobar el siguiente:

**“PROCEDIMIENTO  
PARA CUMPLIR LAS FUNCIONES  
QUE SE TRASPASAN  
A LAS DIRECCIONES  
MUNICIPALES Y PROVINCIALES  
DE PLANIFICACIÓN FÍSICA”**

**CAPÍTULO I****GENERALIDADES**

ARTÍCULO 1.- El objeto de la presente Resolución es establecer las normas y

procedimientos para la asignación de terrenos estatales a las personas naturales que los soliciten para construir viviendas, el otorgamiento de licencias de construcción, autorizaciones de obra y certificados de habitable, los dictámenes técnicos para la descripción y tasación de viviendas, la certificación de medidas y linderos, el traspaso de solares yermos y azoteas, y la solución de conflictos.

**CAPÍTULO II****ASIGNACIÓN DE TERRENOS ESTATALES**

ARTÍCULO 2.- La asignación de terrenos estatales a las personas naturales que los soliciten para construir viviendas se realiza según las normas siguientes:

- a) El terreno estatal a entregar para la construcción de viviendas por parte de personas naturales estará en correspondencia con lo dispuesto en los planes de ordenamiento territorial y urbano aprobados; siendo requisito indispensable que esté inscripto previamente en el Registro de la Propiedad, a favor del Estado;
- b) la asignación de terrenos estatales se realiza por la Dirección Municipal de Planificación Física a los casos aprobados por el Consejo de la Administración Municipal, mediante el otorgamiento de derecho perpetuo de superficie, a través del procedimiento que dicte el Presidente del Instituto de Planificación Física;
- c) al recibir el terreno estatal otorgado por derecho perpetuo de superficie, de no comenzar la ejecución de la obra en el término de un (1) año a partir de su asignación podrá ser prorrogado por un (1) año más, mediante Resolución dictada por el Director Municipal de Planificación Física, quien a su vez al concluir este período si no ha iniciado la construcción, podrá cancelar el documento concedido.

ARTÍCULO 3.- El carácter perpetuo del derecho de superficie tiene como efecto que si lo fabricado se destruye la acción de edificar se mantiene, perdurando en el superficiario o sus herederos el derecho a construir nuevamente, bajo el cumplimiento de las mismas formalidades y requisitos establecidos para la construcción de viviendas por esfuerzo propio.

En estos supuestos el superficiario no tendrá derecho a la devolución de lo pagado como precio del derecho perpetuo de superficie.

ARTÍCULO 4.- Los derechos de cada superficiario sobre el terreno entregado son inseparables del dominio, uso y disfrute de la vivienda construida. Por consiguiente, en la transferencia o transmisión de la vivienda se entenderán comprendidos esos derechos y no podrá efectuarse segregación, cesión o cualquier transmisión de derechos sobre el terreno, separadamente de la vivienda construida en el mismo.

ARTÍCULO 5.- El otorgamiento del derecho perpetuo de superficie implica para el superficiario los derechos y obligaciones siguientes:

**1.- Derechos:**

- a) Edificar su vivienda en el terreno entregado;
- b) transmitir mediante actos de disposición y hereditarios, junto con la vivienda edificada, los derechos relativos al terreno otorgado;
- c) recibir la devolución de una parte del precio pagado, cuando el derecho otorgado se extingue por no comenzar la fabricación dentro del término establecido posterior a la entrega del terreno, en la forma y cuantía que determine este Instituto; y
- d) edificar nuevamente la vivienda que se destruya cumpliendo las regulaciones

territoriales y urbanas, y demás disposiciones vigentes.

**2.- Obligaciones:**

- a) Pagar al Estado el precio del derecho perpetuo de superficie;
- b) comenzar la construcción dentro del término establecido en el presente reglamento; y
- c) formalizar la descripción de obra ante Notario.

ARTÍCULO 6.- El derecho perpetuo de superficie sobre el solar yermo es intransferible. Se exceptúan los casos de fallecimiento del superficiario, en los cuales sus herederos lo sustituirán en sus derechos y obligaciones.

ARTÍCULO 7.- El derecho perpetuo de superficie se extingue por:

- a) No iniciar la construcción de la vivienda dentro del plazo establecido;
- b) fallecimiento del superficiario, si no existieran herederos con derecho;
- c) la aplicación de la medida administrativa de pérdida de lo construido;
- d) la expropiación forzosa de la vivienda; y
- e) la compraventa por el Estado de lo edificado.

ARTÍCULO 8.- El precio de los solares yermos y del derecho perpetuo de superficie se calcula de acuerdo con las reglas aprobadas por la legislación vigente para estos casos.

La Dirección Municipal de Planificación Física podrá ajustar el área del terreno declarado, si considera que la misma sobrepasa las necesidades de la edificación y si resulta de interés estatal, previo cumplimiento del procedimiento legal establecido.

ARTÍCULO 9.- A las personas naturales que se le asigne solares yermos para la construcción de viviendas por esfuerzo propio, de acuerdo con las reglas conteni-

das en la presente, se les expedirá por la Dirección Municipal de Planificación Física la certificación donde conste el precio del derecho perpetuo de superficie y la obligación de abonarlo, dentro del término de sesenta (60) días contados a partir de la fecha en que se expidió la certificación.

ARTÍCULO 10.- El pago por concepto de terreno, se efectúa en sucursal bancaria del lugar donde se encuentre el terreno. Se exigirá dicho pago para efectuar el acto que se pretende.

ARTÍCULO 11.- Una vez justificado el pago del derecho perpetuo de superficie con la presentación del comprobante expedido por la sucursal bancaria, la Dirección Municipal de Planificación Física que corresponda procederá a dictar resolución donde se reconoce el derecho perpetuo de superficie sobre el terreno y la obligación del superficiario de comenzar la fabricación dentro del plazo de un año posterior a la fecha de la resolución que se dicte, igualmente se hará mención a la extinción del derecho concedido, si de cursado el término antes señalado, el superficiario no inicia la construcción.

ARTÍCULO 12.- La Dirección Municipal de Planificación Física dispone la cancelación del derecho perpetuo de superficie:

- a) Si recibido el terreno estatal no comienza la ejecución de la obra en el término concedido;
- b) si el terreno estatal es utilizado en otra función diferente al autorizado;
- c) si existe cesión indebida del terreno y de lo edificado;
- d) si una vez comenzada la construcción, esta se paraliza sin que concurren circunstancias que lo justifiquen;
- e) cuando se haya dispuesto, como medida administrativa, la pérdida de lo construido;

- f) si la persona renuncia al derecho de superficie otorgado; y
- g) por error administrativo o por interés estatal.

ARTÍCULO 13.- La cancelación del derecho perpetuo de superficie se dispone por Resolución del Director Municipal de Planificación Física, en la que además:

- a) Se transfiere al Estado lo edificado, si procede;
- 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, cuando proceda, de lo abonado por concepto de derecho perpetuo de superficie.

ARTÍCULO 14.- Cuando el Director Municipal de Planificación Física disponga la cancelación del derecho perpetuo de superficie por no haberse iniciado la obra en el plazo establecido, procede la devolución del precio abonado, con un descuento de un quince por ciento (15 %) por concepto de gastos de operaciones.

ARTÍCULO 15.- 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 c) y e) del artículo 12 del presente Procedimiento 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.

ARTÍCULO 16.- Cuando el Director Municipal de Planificación Física disponga la cancelación del derecho perpetuo de superficie concedido debido a la paralización de la obra por un término mayor al año que se establece, sin causa justificada o por renuncia del superficiario, se procede a la devolución del valor abonado por

el derecho perpetuo de superficie, descontándose un diez por ciento (10 %) por concepto de gastos de operaciones.

El valor de lo edificado se devuelve, mediante resolución del Director Municipal de Planificación Física por el procedimiento establecido.

Cuando la cancelación del derecho perpetuo de superficie obedezca a un error administrativo o por interés estatal, no se dispondrá descuento por concepto de gastos de operaciones.

ARTÍCULO 17.- En caso de fallecimiento de la persona seleccionada para construir su vivienda por esfuerzo propio, la Dirección Municipal de Planificación Física 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 procedimiento;
- b) a aquel que tenga más necesidad habitacional y reúna los requisitos establecidos en este Procedimiento, si no existiera acuerdo entre los herederos; o
- c) al heredero único si reúne los requisitos establecidos en el presente Procedimiento.

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, y ninguno cumple los requisitos establecidos en el presente Procedimiento 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.

ARTÍCULO 18.- En el caso del artículo anterior, se cancela además el derecho perpetuo de superficie, devolviendo el importe abonado a los herederos, descontando el diez por ciento (10 %) del total si ya se ha comenzado la construcción o el quince por ciento (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 Procedimiento para estos casos.

En los casos previstos en los incisos c) y e) del artículo 12 del presente Procedimiento, 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.

ARTÍCULO 19.- Las personas que han pasado a residir por permuta, en una vivienda cuyo anterior propietario tenía el derecho perpetuo de superficie sobre el terreno, se subrogarán en lugar y grado del anterior superficiario.

ARTÍCULO 20.- Las direcciones municipales de Planificación Física informan de oficio al Registro de la Propiedad, mediante copia de la Resolución, el otorgamiento y cancelación del derecho perpetuo de superficie.

### CAPÍTULO III

#### **SOLARES YERMOS**

##### **SECCIÓN PRIMERA**

#### **Compraventa, Donación y Permuta con el Estado**

ARTÍCULO 21.- Cuando por existir regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan, los propietarios de solares yermos no pudieran obtener autorización para utilizarlos en la construcción de su propia vivienda, pueden interesar de la Dirección Municipal de Planificación Física la permuta por otro de propiedad del Estado, de igual o similares características, si existe.

ARTÍCULO 22.- Recibida la solicitud, la Dirección Municipal de Planificación Física ofrece al promovente la permuta del solar de que se trata por otro equivalente de propiedad estatal, si existe.

ARTÍCULO 23.- Para acreditar la titularidad del solar que se pretende transmitir, el promovente acompaña la Escritura Pública acreditativa de la adquisición del solar u otro título idóneo, y la certificación de dominio y gravamen del Registro de la Propiedad.

Emitida la Resolución de Permuta de Terreno y una vez notificada, se formaliza el acto mediante escritura pública ante Notario.

ARTÍCULO 24.- Si no es factible la permuta, y el solar es de interés estatal, la Dirección Municipal de Planificación Física ofrece al titular la compraventa a favor del Estado. Si no acepta, se le devuelven los documentos presentados y se archiva el asunto.

ARTÍCULO 25.- Las direcciones municipales de Planificación Física son competentes para conocer y resolver las reclamaciones de derechos sobre solares yermos urbanos y los litigios que surgen en torno a los mismos.

ARTÍCULO 26.- Cuando el propietario de un solar lo ofrezca en venta al Estado, las direcciones provinciales de Planificación Física tramitan su adquisición, aplicando en lo procedente lo establecido en los artículos 23 y 24.

ARTÍCULO 27.- Cuando se trate de cesiones de la propiedad de solares yermos a favor de personas jurídicas, el Director Provincial de Planificación Física los presenta a la aprobación del Consejo de la Administración Provincial.

#### SECCIÓN SEGUNDA

##### **Cesión entre particulares**

ARTÍCULO 28.- Los propietarios de solares yermos que deseen ceder estos a

particulares lo pueden hacer, por donación o compraventa, a favor de personas que lo necesiten para edificar su vivienda, siempre que no existan regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan y previa aprobación de la Dirección Provincial de Planificación Física.

ARTÍCULO 29.- Las solicitudes se presentan por escrito a la Dirección Municipal de Planificación Física correspondiente, que debe reflejar:

- a) Generales de las partes;
- b) dirección donde está ubicado; y
- c) acto que pretende realizar.

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

ARTÍCULO 30.- Al escrito de solicitud se adjunta:

- a) El título acreditativo de la propiedad; y
- b) el sello del timbre correspondiente.

ARTÍCULO 31.- La Dirección Municipal de Planificación Física en quince (15) días hábiles comprueba los particulares que estime, y certifica que no existen regulaciones urbanas y territoriales que impidan la construcción de viviendas en el solar objeto de cesión. De todas las diligencias que se practican se deja constancia en el expediente.

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

La Dirección Provincial de Planificación Física resuelve y notifica en un término de veinte (20) días hábiles, mediante Resolución, lo que corresponda, pronunciándose sobre el ejercicio, o no, del derecho de tanteo.

#### CAPÍTULO IV

##### CESIÓN DE USO DE AZOTEA

ARTÍCULO 32.- Los propietarios pueden ceder el uso de la azotea de la vivienda de su propiedad, con pago o sin pago, a favor de personas que lo necesiten para edificar su vivienda, siempre que técnicamente sea posible la nueva edificación y que no existan regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan, previa aprobación de la Dirección Provincial de Planificación Física.

ARTÍCULO 33.- Los interesados en ceder el uso de la azotea para la construcción de viviendas, presentan escrito de solicitud a la Dirección Municipal de Planificación Física correspondiente, que debe reflejar:

- a) Generales de las partes;
- b) definición del acto mediante el cual pretende transmitir el uso de la azotea;
- c) dirección donde esté ubicada la vivienda; y
- d) especificar si se cede todo o una parte. Si es parte, definir el área a ceder.

ARTÍCULO 34.- Al escrito de solicitud se acompañan los documentos siguientes:

- a) Dictamen técnico que exprese que el inmueble resiste la nueva construcción, emitido por la entidad facultada para ello; y croquis que refleje los datos contemplados en el inciso d) del artículo anterior;
- b) título acreditativo de la propiedad de la vivienda; y
- c) sello de timbre correspondiente.

ARTÍCULO 35.- La Dirección Municipal de Planificación Física verifica que la azotea objeto del trámite efectivamente está disponible para construir y certifica que no existen regulaciones territoriales y urbanas que impidan la construcción de la vivienda en la azotea.

Con todos los documentos y constancia de las diligencias realizadas se conforma

el expediente, que se eleva a la Dirección Provincial de Planificación Física, refiriendo si existen circunstancias que aconsejen el ejercicio del derecho de tanteo.

La Dirección Provincial de Planificación Física comprueba los particulares que estime. De todas las diligencias que se practiquen se deja constancia en el expediente, resuelve y notifica mediante Resolución lo que corresponda, pronunciándose sobre el ejercicio, o no, del derecho de tanteo.

ARTÍCULO 36.- En los edificios multifamiliares se deben cumplir, además de los requisitos anteriores, los que se derivan de la aplicación de las regulaciones jurídicas vigentes.

ARTÍCULO 37.- Los expedientes de cesiones de la propiedad de azoteas y solares yermos son recepcionados por la Dirección Municipal de Planificación Física, que tras sustanciarlos los eleva, dentro del término de treinta (30) días hábiles de radicado, a la Dirección Provincial de Planificación Física que debe darles solución en un término de treinta (30) días hábiles, a partir de recibirlos.

#### CAPÍTULO V

##### LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, AUTORIZACIÓN DE OBRA Y CERTIFICADO DE HABITABLE SECCIÓN PRIMERA

###### Generalidades

ARTÍCULO 38.- A los efectos de la presente Resolución se entiende por:

- a) Licencia de Construcción: Documento técnico-administrativo obligatorio y previo a cualquier actuación urbanística, arquitectónica y constructiva, orientado al cumplimiento de las regulaciones urbanísticas y otras normas técnicas.
- b) Autorización de Obra: Documento técnico-administrativo obligatorio y previo a cualquier actuación urbanística,

arquitectónica y constructiva, para obras menores, orientado al cumplimiento de las regulaciones urbanísticas y otras normas técnicas.

- c) Certificado de Habitable: Documento administrativo mediante el cual se certifica que la inversión de una vivienda, amparada en una Licencia de Obra ha sido terminada; cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requisitos para su inscripción en los registros correspondientes.

ARTÍCULO 39.- Las personas que ejecutan acciones constructivas por esfuerzo propio tienen los derechos siguientes:

- a) Adquirir un solar yermo directamente de su propietario o la cesión de uso de una azotea, siempre que no existan regulaciones territoriales y urbanas, ni restricciones técnicas para la construcción de viviendas;
- b) adquirir un proyecto para la construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de la vivienda a la entidad que lo elabore, u obtenerlo gratuitamente de un familiar;
- c) contratar asistencia técnica a las entidades autorizadas u obtenerla gratuitamente de un familiar;
- d) solicitar y obtener, el Certificado de Regulaciones y la correspondiente Autorización o Licencia de Construcción;
- e) solicitar y obtener el certificado de habitable, una vez concluida la obra; y
- f) solicitar y obtener los créditos bancarios o subsidio, que necesite de acuerdo con las normas establecidas.

ARTÍCULO 40.- Las personas que ejecutan acciones constructivas por esfuerzo propio están obligadas a:

- a) Presentar el proyecto en la Dirección Municipal de Planificación Física;

- 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) mostrar a las autoridades y funcionarios competentes cualesquiera de los documentos relacionados con la construcción;

- e) cumplir las disposiciones que sobre la construcción por esfuerzo propio disponga el Instituto de Planificación Física;

- f) vender al Estado lo construido si renuncia a la construcción o no le fuera posible continuarla; y

- g) identificar la obra durante su ejecución.

ARTÍCULO 41.- La Licencia de Construcción se emite por la Dirección Municipal de Planificación Física para:

- a) Acciones constructivas que ocupen suelo con carácter definitivo;
- b) la edificación de nuevas viviendas;
- c) ampliación de las viviendas existentes; y
- d) cualquier otra que implique modificaciones estructurales en viviendas individuales y en edificios multifamiliares.

ARTÍCULO 42.- La Autorización de Obra se emite por la Dirección Municipal de Planificación Física para:

- a) Obras menores externas a la vivienda;
- b) pintura y reparación en exteriores cuando se trate de edificios multifamiliares o viviendas ubicadas en zonas declaradas monumento nacional y vías principales definidas en el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano;
- c) las que ocupen suelo temporalmente;
- d) acciones constructivas interiores a la vivienda que impliquen modificaciones a las redes hidrosanitarias;

- e) demoliciones y apuntalamientos totales o parciales, previo dictamen de la entidad facultada;
- f) modificaciones de fachadas.

ARTÍCULO 43.- No requieren Licencia de Construcción ni Autorización de Obra los trabajos de conservación que se realicen en un inmueble para protegerlos del desgaste y prolongar su vida útil, así como otros trabajos y acciones constructivas interiores en viviendas que no modifiquen fachada, ni afecten o transformen la estructura constructiva de la edificación.

ARTÍCULO 44.- No se otorga Licencia de Construcción ni Autorización de Obra 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) la construcción o ampliación de viviendas para realizar actividades comerciales, excepto ranchones, pórticos, pérgolas y glorietas asociadas a la vivienda ; y
- c) la construcción de piscinas.

ARTÍCULO 45.- En todos los trámites que se requieran se exigirán los sellos de timbre que establece la legislación vigente.

ARTÍCULO 46.- El término para el otorgamiento de la Licencia de Construcción será de hasta treinta (30) días hábiles a partir de la presentación del Proyecto ejecutivo, para la Autorización de Obra y el Certificado de Habitable será de hasta treinta (30) días hábiles, a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

#### SECCIÓN SEGUNDA

##### **Licencia de Construcción**

ARTÍCULO 47.- Las personas naturales solicitan la Licencia de Construcción, a la Dirección Municipal de Planificación

Física, considerándose oficialmente recibida a partir de la entrega completa de la documentación prevista en la presente sección.

ARTÍCULO 48.- A la solicitud de la Licencia de Construcción por las personas naturales se acompaña:

- a) Documento que acredite el derecho perpetuo de superficie, la propiedad del solar yermo o la cesión de uso de azotea en el caso de nuevas construcciones;
- b) documento que acredite la titularidad de la vivienda, en su caso; y
- c) sello de timbre correspondiente.

ARTÍCULO 49.- Para la construcción de viviendas por esfuerzo propio en fincas rústicas propiedad de pequeño agricultor, deben acompañar, además de lo establecido en el artículo anterior, documentos que acrediten la autorización del Ministerio de la Agricultura y el visto bueno de la Asociación Nacional de Agricultores Pequeños.

ARTÍCULO 50.- Para obtener la Licencia de Construcción, la persona natural puede proceder a contratar el servicio de la entidad facultada para la elaboración del proyecto ejecutivo de las acciones constructivas que se pretenden realizar o la certificación técnica del proyecto en caso que haya sido elaborado por otro personal facultado.

ARTÍCULO 51.- La Dirección Municipal de Planificación Física, en un término de diez (10) días hábiles, posteriores a la solicitud de la persona natural, emitirá el certificado de regulaciones urbanas y territoriales para la elaboración del proyecto ejecutivo, gravado con el sello correspondiente.

ARTÍCULO 52.- El interesado al obtener el proyecto elaborado o certificado por la entidad facultada para ello, entrega

dos copias del mismo, en unión del resto de los documentos, a la Dirección Municipal de Planificación Física, la que radica el expediente, y resuelve en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles.

ARTÍCULO 53.- El proyecto ejecutivo es revisado en la Dirección Municipal de Planificación Física por un equipo de especialistas y de oficio y sin costo alguno, se realizan las consultas y aprobaciones requeridas con los organismos correspondientes, a fin de emitir la Licencia de Construcción.

ARTÍCULO 54.- 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 urbanas, arquitectónicas o de ordenamiento territorial establecidas, y las normas cubanas vigentes de edificaciones relativas a viviendas;
- 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, evacuación y tratamiento 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.

ARTÍCULO 55.- 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 Dirección Municipal de Planificación Física.

ARTÍCULO 56.- De proceder la correspondiente Licencia de Construcción, la Dirección Municipal de Planificación Física la notifica al interesado en un término no mayor de cinco (5) días hábiles, a partir de su aprobación.

ARTÍCULO 57.- Cualquier propuesta de modificar el proyecto ejecutivo, debe ser consultada y aprobada por la Dirección Municipal de Planificación Física, antes de ejecutarse, la que se introduce como anexo en la propia licencia.

ARTÍCULO 58.- Los ejemplares del proyecto ejecutivo presentado para la obtención de la Licencia de Construcción se firman y acuñan. Un ejemplar se entrega a la persona natural como garantía de ser este y no otro el que se autoriza a ejecutar, el otro queda archivado en el expediente radicado por la Dirección Municipal de Planificación Física.

#### SECCIÓN TERCERA

##### **Certificado de Habitable**

ARTÍCULO 59.- Cuando quede concluida la obra, la persona natural solicita a la Dirección Municipal de Planificación Física el Certificado de Habitable que es resuelto en un plazo de treinta (30) días hábiles a partir de la fecha en que se presente la solicitud, previa comprobación de que esta se ha realizado de acuerdo con los aspectos del proyecto ejecutivo analizados, las regulaciones y condicionales expresamente señaladas en la Licencia de Construcción otorgada.

ARTÍCULO 60.- A la solicitud del Certificado de Habitable por las personas naturales se acompaña el sello de timbre correspondiente.

ARTÍCULO 61.- La Dirección Municipal de Planificación Física gestiona de oficio con los organismos de consulta, la aprobación sanitaria y cualquier otra que particularmente se requiera, quienes deben certificarlo en un término de siete (7) días hábiles a partir de la solicitud.

ARTÍCULO 62.- Al solicitar el Certificado de Habitable sin concluir los términos de la Licencia de Construcción, 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 veinticinco (25) metros cuadrados; y
- d) demás requisitos de habitabilidad que están establecidos.

En estos casos se da por terminada la vivienda y queda vigente la Licencia de Construcción. En la misma se plasma la fecha de entrega del Certificado de Habitable y que la obra continúa como una ampliación de lo considerado en este último documento. A los efectos de los trámites de legalización se emite al titular de la Licencia de Construcción una copia de la misma con estos términos.

Cuando concluya totalmente la obra se emite nuevo Certificado de Habitable que acredita la terminación de dicha ampliación, la que se formalizará mediante Escritura Pública ante Notario.

ARTÍCULO 63.- La Dirección Municipal de Planificación Física, en caso de 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, manzana, así como la numeración de la misma y el precio legal, a fin de que sea presentado entre los documentos requeridos para los trámites de titularidad.

#### SECCIÓN CUARTA

##### **Autorización de Obra**

ARTÍCULO 64.- Las personas naturales solicitan Autorización de Obra, ante la Dirección Municipal de Planificación Física del territorio donde se lleva a cabo la acción objeto de autorización, considerándose oficialmente recibida la solicitud a partir de la entrega completa de la documentación prevista en la presente sección.

ARTÍCULO 65.- Para solicitar una Autorización de Obra, las personas naturales presentan los documentos siguientes:

- a) Titularidad del inmueble;
- b) croquis o proyecto de las acciones constructivas o de montaje a realizar, debidamente acotado, elaborado por la entidad facultada o por un familiar; y
- c) sello de timbre correspondiente.

ARTÍCULO 66.- Una vez recibidos los documentos necesarios, la Dirección Municipal de Planificación Física radica un expediente, y lo resuelve en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles.

ARTÍCULO 67.- De otorgar la correspondiente Autorización de Obra, la Dirección Municipal de Planificación Física la notifica al interesado en un término no mayor de cinco (5) días hábiles, a partir de su aprobación.

ARTÍCULO 68.- Cualquier propuesta de modificar lo autorizado, debe ser consultado y aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física, antes de ejecutarse, la que se introduce como anexo en la propia autorización.

ARTÍCULO 69.- Los ejemplares del croquis o proyecto y la Autorización de Obra emitida presentados, se firman y acuñan. Un ejemplar se entrega a la persona natural como garantía de ser este y no otro el que se autoriza a ejecutar, el otro queda archivado en el expediente radicado por la Dirección Municipal de Planificación Física.

ARTÍCULO 70.- Para otorgar autorizaciones de obra a personas naturales, para acciones constructivas en edificios multifamiliares, cumplir las regulaciones jurídicas vigentes al respecto.

#### SECCIÓN QUINTA

### **Modificación o Cancelación de la Licencia de Construcción, Autorización de Obra y Certificado de Habitable**

ARTÍCULO 71.- El Director Provincial de Planificación Física, mediante Resolución, modifica o cancela las Licencias de Construcción, Autorizaciones de Obra y Certificados de Habitable otorgados por las direcciones municipales de Planificación Física, en los casos que se detecten violaciones o vicios en su tramitación u otorgamiento, en un término de treinta (30) días hábiles contados a partir de que tenga conocimiento, y una vez resuelto debe ser notificado en un término de cinco (5) días hábiles.

ARTÍCULO 72.- En los casos de inconformidad con la modificación o cancelación dispuesta por el Director Provincial de Planificación Física, se puede establecer reclamación en el término de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la notificación, ante el Presidente del Instituto de Planificación Física.

ARTÍCULO 73.- La reclamación siempre será presentada en la correspondiente Dirección Provincial de Planificación Física, quien la elevará al Instituto de

Planificación Física en un término de diez (10) días hábiles contados a partir de la recepción del escrito, en unión de los antecedentes que obren.

Debe ser tramitada, investigada, evacuada y resuelta por Resolución en el término de treinta (30) días hábiles contados a partir de la recepción, por el Instituto de Planificación Física y deberá ser notificada por conducto de la Dirección Provincial de Planificación Física, en un término de cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de recibido.

ARTÍCULO 74.- Si se han ejecutado acciones constructivas amparadas en Licencias de Construcción o Autorización de Obras donde se hayan detectado violaciones o vicios en su tramitación u otorgamiento, y no se haya concluido el expediente o habitable, y se decidiera la cancelación, el Director Provincial de Planificación Física dispondrá la pérdida de lo construido, demolición, el decomiso de los medios y recursos utilizados, resarcir los daños ocasionados, según lo establecido en la legislación vigente.

#### SECCIÓN SEXTA

### **Control y Fiscalización**

ARTÍCULO 75.- 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 y funcionarios del Sistema de la Planificación Física a fin de que pueda comprobarse si la ejecución se realiza conforme a lo recogido en los mismos.

#### CAPÍTULO VI

### **DESCRIPCIÓN, TASACIÓN, MEDIDAS Y LINDEROS**

ARTÍCULO 76.- La Dirección Municipal de Planificación Física emite dictámenes técnicos según corresponda para: descripción, tasación, medidas y linderos,

a partir de la presentación del levantamiento y tasación del inmueble, elaborados por las entidades autorizadas.

ARTÍCULO 77.- Para solicitar un dictamen técnico las personas naturales presentan los documentos siguientes:

- a) Titularidad del inmueble;
- b) levantamiento en planta, descripción del inmueble y cálculo de tasación, elaborados por la entidad autorizada; y
- c) sello de timbre correspondiente.

ARTÍCULO 78.- La Dirección Municipal de Planificación Física previa conformación del expediente y graficación de las medidas y linderos, emite el dictamen técnico en un término de veinte (20) días hábiles, posterior a la recepción de la documentación requerida.

ARTÍCULO 79.- Las medidas y linderos fijadas por la Dirección Municipal de Planificación Física en el Dictamen Técnico, se actualizan de oficio mediante certificación catastral.

## CAPÍTULO VII

### PROCEDIMIENTO

#### PARA RESOLVER LOS LITIGIOS Y RECLAMACIONES

ARTÍCULO 80.- El Director Municipal de Planificación Física es competente para conocer y resolver los trámites en torno a solares yermos, derecho perpetuo de superficie, medidas y linderos.

Cuando en las resoluciones se detecten errores u omisiones susceptibles de subsanación, se resolverán ante la Dirección Municipal de Planificación Física mediante Resolución.

ARTÍCULO 81.- En los casos de reclamación de derechos ante las direcciones municipales de Planificación Física, se promoverán utilizando una de las siguientes vías:

- a) Por medio de escrito, sin formalidad alguna, en que se haga constar breve y

claramente lo que se reclame y los hechos y fundamentos de derecho de lo que se solicite, adjuntando los documentos que al respecto obren en poder del reclamante, y expresando cualesquiera pruebas de que intente valerse; y b) por medio de comparecencia del reclamante ante el funcionario facultado por el Director Municipal de Planificación Física, según el caso, quien extenderá acta contentiva de la reclamación y sus fundamentos, y adjuntará los documentos que al respecto obren en poder del reclamante, expresando cualesquiera pruebas de que intente valerse.

Formulada la solicitud, se radicará de inmediato el expediente en el libro correspondiente.

ARTÍCULO 82.- Presentada la reclamación la Dirección Municipal de Planificación Física ordenará la práctica de las pruebas que procedan, las que deberán llevarse a cabo dentro del término de veinte (20) días hábiles, siguientes a la fecha de radicación del expediente.

ARTÍCULO 83.- Practicadas las pruebas, el Director Municipal de Planificación Física emitirá Resolución dentro del término de treinta (30) días hábiles.

ARTÍCULO 84.- En los casos en que como consecuencia del reconocimiento, concesión o reclamación de un derecho se produzca un conflicto, la parte afectada podrá establecer la correspondiente reclamación ante la Dirección Municipal de Planificación Física, por medio de escrito, en que se hagan constar breve y claramente lo que se reclame, los hechos y fundamentos de derecho de lo que se solicita, adjuntando los documentos que al respecto obren en poder del reclamante, y proponiendo cualesquiera pruebas de que intente valerse; entregando copia de todos los documentos aportados, así como del

escrito inicial a los efectos del emplazamiento correspondiente.

Formulada la solicitud se radicará de inmediato el expediente en el libro correspondiente.

ARTÍCULO 85.- El emplazamiento a la persona contra quien se dirija la reclamación deberá hacerse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, mediante cédula o notificación que contendrá la designación y domicilio del órgano que la disponga, el nombre del promovente del expediente y número de este, acompañándose copia del escrito y de los documentos presentados por el reclamante.

Al practicarse la diligencia se hará saber a la persona a quien se dirija que debe evacuar el trámite de contestación por escrito, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la notificación del emplazamiento, acompañando las pruebas documentales de que disponga y proponiendo las demás que estime convenir a su derecho.

ARTÍCULO 86.- El emplazamiento deberá hacerse personalmente, si fuera posible; en su defecto, por medio de familiar o vecino mayor de dieciocho (18) años. Si la persona con quien deba practicarse la diligencia se negara a firmar, se hará constar así en presencia de un testigo y surtirá todos sus efectos como si se hubiera practicado personalmente.

ARTÍCULO 87.- Transcurrido el término del emplazamiento sin que la persona contra la que se dirija la reclamación la hubiera contestado, se continuará la tramitación del expediente a su perjuicio.

ARTÍCULO 88.- A cada parte le incumbirá probar los hechos que afirme y los que oponga a los alegados por las otras, sin perjuicio de la facultad de la autoridad actuante de practicar pruebas de oficio.

En los casos de litigios por medidas y linderos se personará en el lugar un grupo integrado por especialistas de la Dirección Municipal de Planificación Física, en número impar, a los efectos de valorar técnicamente el asunto en cuestión y proponer sus criterios en un informe colegiado, que formará parte del expediente conformado.

ARTÍCULO 89.- Para la práctica de las pruebas que se admitan se concederá un término que no excederá de veinte (20) días hábiles a partir de la providencia del funcionario actuante. Sin perjuicio de las pruebas propuestas y practicadas a instancia de las partes, el funcionario actuante podrá practicar de oficio, en el término de diez (10) días hábiles, las que considere necesarias para llegar al conocimiento cabal de la verdad. Este término sólo podrá prorrogarse por cinco (5) días hábiles más, cuando existan razones que lo justifiquen.

ARTÍCULO 90.- Antes de dictar Resolución, el funcionario actuante en cualquier estado del proceso podrá hacer comparecer a las partes para conocer sobre los hechos del litigio, siempre que ello sea indispensable para el conocimiento de la verdad.

ARTÍCULO 91.- Practicadas las pruebas y en su caso unidas las resultas, y colegiado el asunto, el Director Municipal de Planificación Física dicta Resolución dentro del término de diez (10) días hábiles a partir de la fecha en que se haya practicado la última diligencia de prueba.

ARTÍCULO 92.- Las reclamaciones presentadas por los propietarios, cuyos terrenos hayan sido ocupados improcedentemente, serán resueltas según el procedimiento establecido.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

ÚNICA: Los asuntos que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de la presente Resolución, en cualquier instancia del Sistema de la Vivienda o los tribunales, continuarán sustanciándose conforme a las disposiciones al amparo de las cuales se iniciaron.

**DISPOSICIÓN ESPECIAL**

ÚNICA: en los casos en que ya existiere el reconocimiento sobre una vivienda por Resolución-Título, para el otorgamiento del derecho perpetuo de superficie la Dirección Municipal de Planificación física procederá a dictar Resolución donde se reconoce ese derecho, la que contendrá los elementos necesarios para que surta efecto en el Registro de la Propiedad.

**DISPOSICIONES FINALES**

PRIMERA: Las resoluciones dictadas por las direcciones provinciales y municipales de Planificación Física en cumplimiento de lo dispuesto en esta Resolución, se pueden impugnar ante la Sala de lo Civil y lo Administrativo del Tribunal Provincial Popular correspondiente, dentro del término de treinta (30) días hábiles siguientes al de la notificación.

SEGUNDA: Siempre que se utilice el término de directores provinciales de Planificación Física, se entenderá como incluido al Director Municipal del municipio especial Isla de la Juventud.

TERCERA: En los casos de litigios serán partes en el proceso judicial las que lo fueron en el proceso administrativo, además de la administración demandada.

CUARTA: La presente Resolución entra en vigor a los ciento veinte (120) días contados a partir de su publicación en la Gaceta Oficial de la República.

PUBLÍQUESE en la Gaceta Oficial de la República para su general conocimiento.

DADA en La Habana, a los 26 de agosto del año 2014.

**Samuel C. Rodiles Planas**  
Presidente del Instituto  
de Planificación Física

**RESOLUCIÓN No. 55/14**

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. 322, de 31 de julio de 2014, establece en su artículo 17 que la Dirección Municipal de Planificación Física, en los casos aprobados por el Consejo de la Administración Municipal y de acuerdo con las prioridades que el Estado establezca podrá entregar solares yermos de propiedad estatal en concepto de derecho perpetuo de superficie mediante el pago correspondiente, a personas naturales para la construcción de viviendas en su territorio, por el procedimiento que dicte el Presidente del Instituto de Planificación Física.

POR CUANTO: Es necesario establecer el Procedimiento para la asignación de terrenos estatales a personas naturales para la construcción de viviendas por esfuerzo propio.

POR TANTO: En el ejercicio de las facultades que me han sido conferidas en el Decreto-Ley No. 322, Disposición Final Cuarta, modificativo de la Ley No. 65, de 23 de diciembre de 1988, "Ley General de la Vivienda";

**Resuelvo:**

PRIMERO: Aprobar el siguiente;

**"PROCEDIMIENTO  
PARA LA ASIGNACIÓN  
DE TERRENOS ESTATALES  
A PERSONAS NATURALES  
PARA LA CONSTRUCCIÓN  
DE VIVIENDAS POR ESFUERZO  
PROPIO"**

**CAPÍTULO I****GENERALIDADES**

ARTÍCULO 1.- Es objetivo del presente Procedimiento regular la asignación de

terrenos estatales, en lo adelante parcelas o solares yermos, a personas naturales para la construcción de viviendas por esfuerzo propio.

ARTÍCULO 2.- A los efectos del presente procedimiento, se entiende por:

- a) Solar yermo: toda porción de terreno donde no exista edificación, o que existiendo, sea de poca significación, trazada como tal en un asentamiento humano. 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.
- b) Parcela: porción pequeña de terreno, ya sea urbano o rural, que generalmente integran y conforman la manzana.
- c) Parcela mínima edificable: es la superficie mínima que se puede autorizar para la edificación.
- d) Suelo urbanizable: el que el Plan General de Ordenamiento considera necesario sea objeto de actuación urbanística dentro de los horizontes temporales con los cuales se está trabajando, a fin de que asimile los crecimientos de los asentamientos humanos, la creación de otros nuevos o la urbanización para el desarrollo de actividades sociales o productivas.
- e) Suelo urbanizado: aquel que ha sufrido un proceso de transformación, por el emplazamiento de infraestructuras y edificaciones, que dificulta la recuperación de sus valores naturales originales.
- f) Morfología (tipología) urbanística: es el conjunto de formas, valores y características arquitectónicas y principalmente urbanísticas que tipifican a una zona o sector residencial determinado, por ejemplo volumetría, forma de las

parcelas, superficie descubierta, pasillos, cercados, salientes, alineaciones, presencia de portales públicos o privados, jardines, etcétera.

- g) Condiciones mínimas de urbanización: existencia de facilidades urbanísticas mínimas que garantizan el buen funcionamiento del hábitat: accesibilidad garantizada a la parcela con un adecuado trazado vial y conexión al resto de la urbanización, posibilidad de conexión a las redes de abasto de agua, electricidad, comunicación y en el caso del alcantarillado, al menos factibilidad de aplicación de otros tratamientos primarios de residuales; terrenos nivelados, desbrozados, con garantía de drenaje natural o soluciones infraestructurales para ello; y solucionados, según las Normas Cubanas vigentes, los servicios básicos, o en su defecto la garantía de solución dentro del proyecto de urbanización.
- h) Facilidades urbanísticas: conjunto de instalaciones de servicios y de infraestructuras técnicas, así como la morfología y calidad medioambiental que determinan el grado y calidad de la urbanización de un espacio habitado e incrementan el valor del suelo.
- i) Limitaciones derivadas de las relaciones de vecindad y servidumbres: generan límites al derecho de propiedad y obligaciones recíprocas para los vecinos. Pueden ser de vistas y luces, por los gravámenes o limitaciones impuestas por unos inmuebles a otros, por razones de evitar vistas rectas, de costado u oblicuas; de paso, por la obligatoriedad de garantizar el paso o acceso a otros inmuebles dentro o dependientes de esa parcela; de aguas, por la obligatoriedad de garantizar el mantenimiento o nueva construcción de las infraestruc-

turas técnicas que brindan servicio a dichos conjuntos de inmuebles, así como las intervenciones constructivas que los mismos requieran.

- j) Interés Económico-Social: se aplica en cumplimiento de políticas económicas y sociales del país a los efectos de asentar fuerza de trabajo y garantizar el desarrollo económico del territorio, en correspondencia con los planes de Ordenamiento Territorial y Urbanos aprobados. También para solucionar déficits de viviendas, problemas de hacinamiento, de convivencia y otras relacionadas con el estado técnico-constructivo de la vivienda.

ARTÍCULO 3.- Se establecen como causales y prioridades para el otorgamiento de parcelas y solares yermos estatales, las siguientes:

- a) Haber sido afectado por desastres;
- b) necesitado en erradicar condiciones de precariedad;
- c) casos sociales y albergados;
- d) los ubicados en zonas de riesgo, que incluyen peligros sísmicos, desastres naturales y otros; y
- e) por interés económico-social.

## CAPÍTULO II

### **DE LA SOLICITUD Y ASIGNACIÓN DE PARCELAS Y SOLARES YERMOS ESTATALES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS POR ESFUERZO PROPIO**

ARTÍCULO 4.1.- La asignación de parcelas y solares yermos estatales para la construcción de viviendas por esfuerzo propio se realiza a personas naturales, que previamente sean autorizados por el Consejo de la Administración Municipal correspondiente, considerando el máximo aprovechamiento del suelo y en correspondencia con lo establecido en el Plan

General de Ordenamiento Territorial y Urbano aprobado, y los planes parciales que se elaboren por las direcciones provinciales y municipales de Planificación Física.

2.- Podrá ser otorgado a:

- a) varias personas naturales 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; y
- b) una persona natural para construir una vivienda unifamiliar.

ARTÍCULO 5.- Para garantizar el máximo aprovechamiento del suelo se establecen los siguientes requerimientos para las parcelas y solares yermos a entregar para la construcción de viviendas por esfuerzo propio de la población:

- a) En suelo urbanizable las parcelas a entregar tendrán una dimensión entre  $80\text{m}^2$  y  $150\text{m}^2$ .
- b) En suelo urbanizado las dimensiones de las parcelas estarán en dependencia de la tipología urbanística de la zona, variando en cuanto a forma y dimensiones. En los casos en que las parcelas y solares yermos disponibles sobrepasen los  $150\text{m}^2$  serán entregados a más de una persona, con preferencia a la construcción de viviendas dúplex, biplantas, pareadas, u otra tipología que garantice racionalidad en la ocupación y uso del suelo.

ARTÍCULO 6.- El Director Municipal de Planificación Física entregará al Presidente del Consejo de la Administración Municipal, la disponibilidad de solares y parcelas que cuenten con las condiciones mínimas de urbanización y estén inscritas en el Registro de la Propiedad para su asignación. En los casos de los municipios de las provincias de Artemisa y de

Mayabeque la presentación al Jefe de la Administración se realiza a través del Director General de Infraestructura e Inversiones.

ARTÍCULO 7.- Las personas naturales presentan su solicitud de asignación de parcelas o solares yermos ante el Director Municipal de Planificación Física donde residen y este, mediante expediente conformado, las entrega en un término de 30 días naturales posteriores a su recepción al Presidente del Consejo de la Administración Municipal para su autorización o denegación en igual término. En los casos de los municipios de las provincias de Artemisa y de Mayabeque la presentación al Jefe de la Administración se realiza a través del Director General de Infraestructura e Inversiones.

ARTÍCULO 8.1.- El expediente contendrá los siguientes datos:

- a) Solicitud y su fundamentación.
- b) Nombres y apellidos del solicitante, carné de identidad, dirección del domicilio, lugar de localización, y composición del núcleo familiar.
- c) Declaración Jurada de que no posee otra vivienda, ni sea superficiario de una parcela o solar yermo para construir vivienda por esfuerzo propio.

2.- En los casos que las personas posean titularidades como superficiarios, propietarios de parcelas o de viviendas a reubicar, deberán presentar el documento legal acreditativo del mismo para iniciar el proceso de cancelación.

ARTÍCULO 9.- Para la proposición y la aprobación de las personas a las que se les otorgarán parcelas y solares yermos, así como para la conformación del expediente, el Director Municipal de Planificación Física y el Consejo de la Administración Municipal, deben tener en cuenta que el beneficiario:

- a) Esté contemplado entre las causales establecidas en el Artículo 3 de la presente;
- b) no posea otra vivienda, ni sea superficiario de una parcela o solar yermo para construir vivienda por esfuerzo propio;
- c) en caso de derrumbe, que la vivienda esté ubicada en una zona donde es imposible la reposición de la misma, o que por interés estatal se determine su reubicación.

ARTÍCULO 10.1.- Recibido el acuerdo de aprobación del Consejo de la Administración Municipal, el Director Municipal de Planificación Física actuará según lo establecido en la Resolución No. 54, "Procedimientos para cumplir las funciones que se traspasan a las direcciones municipales y provinciales de Planificación Física" y dictará la Resolución correspondiente, previo el pago por los beneficiarios ante la sucursal bancaria, del Derecho Perpetuo de Superficie.

2.- En el caso de que no se apruebe la solicitud, la Dirección Municipal de Planificación Física notifica, por escrito, la decisión sobre el Acuerdo adoptado al solicitante en el término de 10 días hábiles.

ARTÍCULO 11.1.- Cuando la entrega de la parcela o 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, quedando constancia del importe a liquidar por cada beneficiario, en el certificado expedido al efecto por el Director Municipal de Planificación Física.

2.- Así mismo se determina, por la misma autoridad, quiénes ocuparán las plantas bajas y quiénes las plantas restantes.

ARTÍCULO 12.- Las personas a las cuales les es concedido por el Director Municipal de Planificación Física el Derecho Perpetuo de Superficie sobre una parcela o solar yermo para la construcción de más de una vivienda, deben cumplir con las obligaciones siguientes:

- a) El respeto a las regulaciones que establecen las relaciones de convivencia, de vecindad, servidumbres de paso a través de jardines, pasillos, portales, y otros; y
- b) cualquier otra circunstancia que contribuya a definir los derechos entre los futuros titulares o relacionados con el uso común del terreno.

ARTÍCULO 13.- La persona o personas que reciban la planta baja están obligadas, durante el tiempo que se le establezca, a ejecutar la totalidad de la estructura de la vivienda, entendiéndose esta como la cimentación, paredes y cubierta sólida, de tal forma que permita la construcción al resto de los superficiarios de las demás plantas. De no cumplirse se iniciará el proceso de cancelación del Derecho Perpetuo de Superficie.

ARTÍCULO 14.1.- Las direcciones provinciales de Planificación Física a propuesta de las direcciones municipales, pueden presentar al Presidente o Jefe del Consejo de la Administración Provincial, según corresponda, la distribución de una cantidad disponible de terrenos de propiedad estatal, previamente inscriptos en el Registro de la Propiedad, para ser asignados a otros municipios en que por restricciones urbanísticas u otras causas no dispongan de terrenos para la construcción por esfuerzo propio. En los casos de los municipios de las provincias de Artemisa

y de Mayabeque la presentación al Jefe de la Administración correspondiente se realiza a través del Director General de Infraestructura e Inversiones proponente.

2.- El Presidente del Consejo de la Administración Municipal que no disponga de terrenos de propiedad estatal, puede solicitar a través del Presidente del Consejo de la Administración Provincial, a los efectos de dar respuesta al solicitante, el otorgamiento de parcelas en otro municipio de la misma provincia, el que se realizará mediante Acuerdo del Consejo de la Administración Provincial a las personas autorizadas por el municipio solicitante.

En caso de no disponerse de terrenos estatales en la provincia o por interés económico-social el Presidente del Consejo de la Administración Provincial solicita a sus homólogos colindantes o no el otorgamiento de parcelas o solares yermos. El Consejo de la Administración Provincial receptor da respuesta a la solicitud mediante Acuerdo.

3.- El Presidente del Consejo de la Administración Provincial informa del acuerdo adoptado y del lugar donde se encuentre ubicado el terreno asignado al Presidente del Consejo de la Administración Municipal solicitante, para que el Director Municipal de Planificación Física lo notifique a la persona seleccionada. De igual forma, le envía dicho acuerdo al Presidente del Consejo de la Administración del municipio donde se encuentre el terreno, para que el Director Municipal de Planificación Física de este dicte resolución de otorgamiento del Derecho Perpetuo de Superficie, cumpliendo el procedimiento establecido.

ARTÍCULO 15.- Las direcciones provinciales o municipales de Planificación Física, a partir del Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano aprobado y

los planes parciales elaborados, entregarán las zonas de construcción de viviendas a los presidentes y jefes, según corresponda, del Consejo de la Administración Provincial o Municipal, con dos años de antelación, para su inclusión en los planes anuales de inversiones con vistas a su urbanización y que puedan ser asignados para la construcción de viviendas. En el caso de las provincias de Artemisa y de Mayabeque la presentación al Jefe de la Administración correspondiente se realiza a través del Director General de Infraestructura e Inversiones proponente.

### **CAPÍTULO III RÉGIMEN JURÍDICO**

**ARTÍCULO 16.-** El régimen jurídico de las parcelas y solares yermos que se asignen es en concepto de Derecho Perpetuo de Superficie. El pago se realiza mediante una suma alzada por concepto de precio, el cual se fija por la Dirección Municipal de Planificación Física, de conformidad con las bases de cálculo aprobadas por el Consejo de Ministros.

**ARTÍCULO 17.1.-** El que reciba una parcela o solar yermo estatal en concepto de Derecho Perpetuo de Superficie, está obligado a comenzar la ejecución de la obra dentro de un (1) año a partir de su asignación. Este término puede ser prorrogado por un (1) año más, mediante resolución dictada por el Director Municipal de Planificación Física.

2.- Si la fabricación no comienza dentro de ese término, y no hay circunstancias que lo justifiquen, la dirección Municipal de Planificación Física correspondiente tramita y resuelve la cancelación del Derecho Perpetuo de Superficie concedido, según lo dispuesto por Acuerdo del Consejo de la Administración.

Lo anterior es aplicable en caso de que se comience la ejecución de la obra y se paralice dentro del término establecido.

**ARTÍCULO 18.-** Pueden considerarse circunstancias que justifican prorrogar el término para comenzar o continuar la ejecución de la obra, los casos de movilizaciones militares, misiones internacionistas, traslados temporales por requerimientos del centro de trabajo, enfermedades prolongadas y otras causas excepcionales que a juicio de la Dirección Municipal de Planificación Física justifiquen el no inicio o paralización de la obra.

**ARTÍCULO 19.-** El acto de ubicación y replanteo de la parcela se realiza en presencia de un funcionario de la Dirección Municipal de Planificación Física junto al o los beneficiarios del Derecho Perpetuo de Superficie, para lo que se llena por el funcionario designado de la Dirección Municipal de Planificación Física el certificado que notifica la localización exacta de la parcela, sus dimensiones, límites y linderos.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

**ÚNICA:** Los asuntos que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de la presente Resolución, en cualquier instancia del Sistema de la Vivienda o los tribunales, continuarán sustanciándose conforme a las disposiciones al amparo de las cuales se iniciaron.

### **DISPOSICIÓN ESPECIAL**

**ÚNICA:** Siempre que se utilicen los términos de Consejo de la Administración Provincial y Municipal, se entenderán como los órganos de dirección de las administraciones provinciales y municipales.

### **DISPOSICIONES FINALES**

**PRIMERA:** Siempre que se utilice el término de directores provinciales de Planificación Física, se entenderá como incluido al Director Municipal del municipio especial Isla de la Juventud.

SEGUNDA: La presente Resolución entra en vigor a los ciento veinte (120) días contados a partir de su publicación en la Gaceta Oficial de la República.

PUBLÍQUESE en la Gaceta Oficial de la República para su general conocimiento.

DADA en La Habana, a los 26 de agosto del año 2014.

**Samuel C. Rodiles Planas**

Presidente del Instituto  
de Planificación Física