



Orientaciones sobre el Decreto-Ley No. 322 y sus normas complementarias relacionadas con el Sistema de la Planificación Física



**Diciembre de 2014
La Habana, Cuba**

Estimado lector:

La experiencia acumulada en la aplicación de la Ley No. 65, “Ley General de la Vivienda”, de 23 de diciembre de 1988, aconsejó perfeccionar la atención estatal a los asuntos de la vivienda, a partir de los cambios aprobados por el Consejo de Ministros, sobre los trámites de la población referidos a esta (Lineamiento 297) y al fortalecimiento del ordenamiento territorial y el urbanismo (Lineamiento 120).

Por lo tanto, se hizo necesario reorganizar la atención a las actividades referentes a la misma, reasignándola a organismos relacionados con las funciones que hasta el momento rectoraba el Instituto Nacional de la Vivienda, quedando de la forma siguiente:

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 constructivos 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 vivienda;
- 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 habitable;
- 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.

Este proceso se instrumenta mediante el Decreto-Ley No. 322, de fecha 31 de julio de 2014, “Modificativo de la Ley General de la Vivienda” y varias normativas complementarias, entre ellas:

- Resolución No. 54/14, del Presidente del Instituto de Planificación Física, “Procedimiento para cumplir las funciones que se traspasan a las direcciones municipales y provinciales de Planificación Física”.

- Resolución No. 55/14, del Presidente del Instituto de Planificación Física, “Procedimiento para la asignación de terrenos estatales a personas naturales para la construcción de viviendas por esfuerzo propio”.

Estas normas jurídicas fueron publicadas en la Gaceta Oficial del 5 de septiembre de 2014 y se establece su puesta en vigor a los 120 días naturales (5 de enero de 2015).

Teniendo en cuenta lo anterior, se elabora el presente tabloide por un grupo de especialistas que han trabajado en todo el proceso de perfeccionamiento, a partir de la experiencia acumulada y de las preocupaciones e interrogantes que se han recibido de la población en los diferentes intercambios con esta.

Se espera que este trabajo, además de contribuir a que se alcance un mayor conocimiento de estas normas jurídicas, suscite reflexiones y facilite a los lectores conocer sus derechos y deberes, lo que les permitirá exigir a las entidades competentes una correcta actuación apegada a la ley y a los principios de nuestra sociedad, así como motivar una actuación responsable de la población a la hora de ejecutar acciones constructivas en la vivienda, como resultado de la elevación de su cultura jurídica.

Índice

Capítulo 1. Generalidades.

Capítulo 2. Suelo para edificar viviendas por esfuerzo propio de la población.

2.1. Asignación de terrenos estatales para construir viviendas.

2.2. Cesión de solares yermos entre particulares.

2.3. Cesión de uso de azoteas.

Capítulo 3. Documentos que autorizan ejecutar acciones constructivas por esfuerzo propio.

3.1. Licencia de Construcción.

3.2. Autorización de Obra.

3.3. Certificado de Habitable.

Capítulo 4. Descripción, tasación y medidas y linderos.

Capítulo 5. Procedimiento para resolver litigios y reclamaciones.

Anexos:

- Resolución No. 54/14.
- Resolución No. 55/14.

CAPÍTULO 1 GENERALIDADES

Las direcciones municipales y provinciales de Planificación Física ejecutarán las funciones siguientes:

1. Expedir las licencias y autorizaciones para la realización de acciones constructivas sobre la vivienda, así como certificar la habitabilidad de las terminadas que cumplan las regulaciones urbanísticas y constructivas.
2. Asignar los terrenos estatales a las personas naturales que los soliciten para construir viviendas.
3. Emitir el Dictamen Técnico para la descripción y tasación de las viviendas.
4. Aprobar la certificación de medidas y linderos de las viviendas, del traspaso de solares yermos y azoteas, así como el ejercicio del derecho de tanteo a favor del Estado.
5. Conocer y resolver los litigios y reclamaciones en torno a solares yermos, derecho perpetuo de superficie, y medidas y linderos.

Las direcciones municipales estarán representadas por un funcionario en la Oficina de Trámites de la Vivienda, donde estén creadas. En los territorios en que no existan estas oficinas, la población se dirigirá directamente a la Dirección Municipal de Planificación Física que corresponda, específicamente al Departamento de Trámites a la Población, la que recepciona y tramita todos los asuntos de su competencia.

Estas direcciones recibirán asesoramiento metodológico de las direcciones provinciales y del Instituto de Planificación Física.

Para mejor comprensión del contenido de este tabloide es importante conocer diferentes términos que se recogen en la norma, como:

- 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:** Superficie mínima que se puede autorizar para la edificación.
- d) **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.

- e) **Limitaciones derivadas de las relaciones de vecindad y servidumbre:** 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 agua, por la obligatoriedad de garantizar el mantenimiento o nueva construcción de las infraestructuras técnicas que brindan servicio a dichos conjuntos de inmuebles, así como las intervenciones constructivas que los mismos requieran.
- f) **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 urbano aprobados. También para solucionar déficit de viviendas, problemas de hacinamiento y de convivencia, y otras relacionadas con el estado técnico-constructivo de la vivienda.

CAPÍTULO 2

SUELO PARA EDIFICAR VIVIENDAS POR ESFUERZO PROPIO DE LA POBLACIÓN

2.1. Asignación de terrenos estatales para construir viviendas.

Las personas interesadas en construir viviendas por esfuerzo propio en terrenos estatales deberán presentar su solicitud y fundamentación, relacionando además nombres y apellidos del solicitante, carné de identidad, dirección del domicilio, lugar de localización, composición del núcleo familiar, así como declaración jurada de que no posee otra vivienda, ni es superficiario de una parcela o solar yermo para construir una vivienda por esfuerzo propio.

La asignación de parcelas y solares yermos estatales para la construcción de viviendas por esfuerzo propio se realizará a las personas naturales que previamente sean autorizadas por el Consejo de la Administración Municipal correspondiente, teniendo en cuenta las causales y prioridades para dicho otorgamiento:

1. Haber sido afectado por desastres.
2. Necesitado en erradicar condiciones de precariedad.
3. Casos sociales y albergados.
4. Ubicados en zonas de riesgo, que incluyen peligros sísmicos, desastres naturales y otros.
5. Por interés económico-social.

Es importante significar que cada Consejo de la Administración Municipal al evaluar estas causales definirá una o varias de ellas como prioridades, atendiendo a las características del territorio en cuestión.

2.2. Cesión de solares yermos entre particulares.

Los propietarios de solares yermos que deseen ceder estos a particulares lo podrán hacer por donación o compraventa, a favor de personas que lo necesiten para edificar su vivienda, siempre que no existan regulaciones urbanísticas y territoriales que lo impidan y previa aprobación de la Dirección Provincial de Planificación Física.

Las solicitudes deben reflejar:

- Generales de las partes.
- Dirección donde está ubicado.
- Acto que pretende realizar.

En el supuesto de donación, el precio legal es el que consta en el título de la propiedad. Si no consta en este, se determinará de oficio por la Dirección Municipal de Planificación Física. Además, se deberá adjuntar en el escrito de solicitud del título acreditativo de la propiedad y el sello de timbre correspondiente.

2.3. Cesión de uso de azoteas.

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

Los interesados en ceder el uso de la azotea para la construcción de viviendas presentarán su escrito de solicitud, el que deberá reflejar:

- Generales de las partes.
- Definición del acto mediante el cual pretende transmitir el uso de la azotea.
- Dirección donde esté ubicada la vivienda.
- Especificar si se cede todo o una parte. Si es parte, definir el área a ceder.

En los casos donde la cesión se realice en los edificios multifamiliares se deberán cumplir, además de los requisitos anteriores, los que se deriven del reglamento de dichos edificios.

En este acto se definirán los accesos y servidumbres, o sea, el abasto de agua, la evacuación de residuales y cualquier otro aspecto necesario.

CAPÍTULO 3

DOCUMENTOS QUE AUTORIZAN EJECUTAR ACCIONES CONSTRUCTIVAS POR ESFUERZO PROPIO

Es importante que la población conozca los conceptos que aparecen a continuación para el mejor entendimiento de las normas.

3.1. 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.

3.2. 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.

3.3. 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.

Las personas que realicen acciones constructivas por esfuerzo propio tendrán los derechos siguientes:

- Adquirir un solar yermo directamente de su propietario o la cesión de uso de una azotea, siempre que no existan regulaciones territoriales y urbanísticas, ni restricciones técnicas para la construcción de viviendas.
- 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.
- Contratar asistencia técnica a las entidades autorizadas u obtenerla gratuitamente de un familiar.
- Solicitar y obtener el Certificado de Regulaciones y la correspondiente Autorización o Licencia de Construcción.
- Solicitar y obtener el Certificado de Habitable, una vez concluida la obra.
- Solicitar y obtener los créditos bancarios o subsidio que necesite de acuerdo con las normas establecidas.

Artículo 40.- Las personas que ejecuten acciones constructivas por esfuerzo propio estarán 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; e
- g) identificar la obra durante su ejecución.

Licencia de Construcción

Las personas interesadas en realizar acciones constructivas en las que ocupen suelo con carácter definitivo, construyan nuevas viviendas, amplíen la vivienda existente o cualquier otra que implique modificaciones estructurales en viviendas individuales y en edificios multifamiliares deberán solicitar una Licencia de Construcción, la que será emitida en la Dirección Municipal de Planificación Física.

Para la solicitud se deberá acompañar:

1. 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.
2. Documento que acredite la titularidad de la vivienda, en su caso.
3. Sello de timbre correspondiente.

Para obtener la Licencia de Construcción, la persona podrá proceder a contratar el servicio del Arquitecto de la Comunidad 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.

Para la elaboración del proyecto ejecutivo, la persona que vaya a realizar acciones constructivas deberá solicitar a la Dirección Municipal de Planificación Física el Certificado de Regulaciones urbanísticas y territoriales.

Autorización de Obra

Las personas que necesiten realizar acciones constructivas que requieran Autorización de Obra la solicitarán considerándose oficialmente recibida la solicitud a partir de la entrega completa de la documentación prevista. Estas autorizaciones se otorgarán cuando las acciones constructivas sean:

1. Obras menores externas a la vivienda.
2. 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.
3. Las que ocupen suelo temporalmente.
4. Acciones constructivas interiores a la vivienda que impliquen modificaciones a las redes hidrosanitarias.

5. Demoliciones y apuntalamientos totales o parciales, previo dictamen de la entidad facultada.
6. Modificaciones de fachadas.

Las personas naturales que necesiten solicitar una Autorización de Obra presentarán los documentos siguientes:

1. Titularidad del inmueble.
2. Croquis o proyecto de las acciones constructivas o del montaje a realizar, debidamente acotado, elaborado por la entidad facultada o por un familiar.
3. Sello de timbre correspondiente.

Una vez recibidos los documentos necesarios para la autorización, la Dirección Municipal de Planificación Física lo resolverá en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles.

Para otorgar Autorización de Obra a personas naturales para acciones constructivas en edificios multifamiliares, se cumplirá con lo establecido en el reglamento de edificios multifamiliares.

Otro elemento a señalar está dado en las obras constructivas que no necesiten Licencia de Construcción ni Autorización de Obra, tales como: 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.

No se otorgarán Licencia de Construcción ni Autorización de Obra para:

1. 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.
2. Construir o ampliar viviendas para realizar actividades comerciales, excepto ranchones, pórticos, pérgolas y glorietas asociadas a la vivienda.
3. Construir piscinas.

En aquellos casos que se detecten violaciones o vicios en la tramitación u otorgamiento de estos documentos, el Director Provincial de Planificación Física, mediante resolución, modificará o cancelará las licencias de construcción, autorizaciones de obra y certificados de habitable otorgados por las direcciones municipales de Planificación Física.

En los casos que exista inconformidad con la modificación o cancelación dictada por el Director Provincial de Planificación Física, se podrá 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.

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, la que deberá 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 y deberá ser notificada a través de la Dirección Provincial en un término de cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de recibido.

La población deberá conocer que durante la ejecución de la obra y hasta su terminación, los documentos que amparen la construcción se mantendrán en la misma a disposición de los inspectores y funcionarios del Sistema de la Planificación Física, a fin de realizar el control y la fiscalización de los mismos.

CAPÍTULO 4

DESCRIPCIÓN, TASACIÓN Y MEDIDAS Y LINDEROS

La Dirección Municipal de Planificación Física emitirá dictámenes técnicos, según corresponda, para: descripción, tasación y medidas y linderos, a partir de la presentación del levantamiento y tasación del inmueble elaborados por las entidades autorizadas.

Para solicitar un Dictamen Técnico las personas naturales presentarán los documentos siguientes:

1. Titularidad del inmueble.
2. Levantamiento en planta, descripción del inmueble y cálculo de tasación elaborados por la entidad autorizada (Arquitecto de la Comunidad).
3. Sello de timbre correspondiente.

La Dirección Municipal de Planificación Física, previa conformación del expediente y graficación de las medidas y linderos, emitirá el Dictamen Técnico en un término de veinte (20) días hábiles, posterior a la recepción de la documentación requerida.

Las medidas y linderos fijadas por la Dirección Municipal de Planificación Física en el Dictamen Técnico se actualizarán de oficio mediante certificación catastral.

CAPÍTULO 5

PROCEDIMIENTO PARA RESOLVER LITIGIOS Y RECLAMACIONES

En los casos 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 haga constar breve y claramente lo que se reclame, y 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.

En el caso que se detecten errores u omisiones que no vayan al fondo del asunto, susceptibles de subsanación en las resoluciones ya dictadas, se resolverán por la Dirección Municipal de Planificación Física mediante resolución.

Las resoluciones dictadas por las direcciones provinciales y municipales de Planificación Física, en cumplimiento de lo dispuesto en esta Resolución, se podrán impugnar ante la Sala de lo Civil y lo Administrativo del Tribunal Popular Provincial correspondiente, dentro del término de treinta (30) días hábiles siguientes al de la notificación.

Resolución No. 54/14

POR CUANTO: La 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, y 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 regulaciones 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 objetivo 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 realizará 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; será requisito indispensable que esté inscripto previamente en el Registro de la Propiedad, a favor del Estado;
- b) la asignación de terrenos estatales se realizará 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; y
- 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 tendrá como efecto que si lo fabricado se destruye, la acción de edificar se mantendrá, 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 serán 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 implicará 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 extinga por no comenzar la fabricación dentro del término establecido posterior a la entrega del terreno, en la forma y cuantía que determine el Instituto de Planificación Física; 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 será intransferible. Se exceptuarán 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 extinguirá por:

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

Artículo 8.- El precio de los solares yermos y del derecho perpetuo de superficie se calculará 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 asignen solares yermos para la construcción de viviendas por esfuerzo propio, de acuerdo con las reglas contenidas 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 efectuará en la 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 reconozca el derecho perpetuo de superficie sobre el terreno y la obligación del superficiario de comenzar la fabricación dentro del plazo de un (1) año posterior a la fecha de la resolución que se dicte. Igualmente se hará mención a la extinción del derecho concedido, si decursado el término antes señalado el superficiario no haya iniciado la construcción.

Artículo 12.- La Dirección Municipal de Planificación Física dispondrá 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 a la autorizada;
- 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 dispondrá 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, procederá a 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 tenga adeudos con el Banco por este concepto, la devolución se dispondrá 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, solo se dispondrá 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 procederá a la devolución del valor abonado por el derecho perpetuo de superficie y se descontará un diez por ciento (10%) por concepto de gastos de operaciones.

El valor de lo edificado se devolverá 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 podrá transferir la autorización concedida al causante, según las reglas siguientes:

- a) A aquel o aquellos de los herederos que estos hubieran acordado entre sí, siempre que cumplan los requisitos establecidos en este 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 cancelará la Licencia de Construcción concedida, lo construido se adjudicará a favor del Estado y se dispondrá 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 cancelará también la Licencia de Construcción, lo construido se adjudicará a favor del Estado y se dispondrá, en su caso, el pago del valor de lo edificado a los herederos.

Artículo 18.- En el caso del Artículo anterior, se cancelará además el derecho perpetuo de superficie y se devolverá 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 procederá, 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, solo se dispondrá 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 informarán 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 urbanísticas y territoriales que lo impidan, los propietarios de solares yermos no pudieran obtener autorización para utilizarlos en la construcción de su propia vivienda, podrán 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 ofrecerá 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 acompañará 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 formalizará 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 ofrecerá al titular la compraventa a favor del Estado. Si no acepta, se le devolverán los documentos presentados y se archivará el asunto.

Artículo 25.- Las direcciones municipales de Planificación Física serán competentes para conocer y resolver las reclamaciones de derechos sobre solares yermos urbanos y los litigios que surjan 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 tramitarán su adquisición y aplicarán, 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 las 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 podrán hacer, por donación o compraventa, a favor de personas que los necesiten para edificar su vivienda, siempre que no existan regulaciones urbanísticas y territoriales que lo impidan y previa aprobación de la Dirección Provincial de Planificación Física.

Artículo 29.- Las solicitudes se presentarán por escrito a la Dirección Municipal de Planificación Física correspondiente, las que deberán 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 será el que consta en el título acreditativo de la propiedad. Si no constara en este se determinará de oficio por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 30.- Al escrito de solicitud se adjuntará:

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

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

Concluidas las actuaciones, el expediente se elevará 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 resolverá y notificará en un término de veinte (20) días hábiles, mediante resolución, lo que corresponda, y se pronunciará sobre el ejercicio, o no, del derecho de tanteo.

CAPÍTULO IV CESIÓN DE USO DE AZOTEAS

Artículo 32.- Los propietarios podrán ceder el uso de la azotea de la vivienda de su propiedad, con pago o sin pago, a favor de personas que la necesiten para edificar su vivienda, siempre que técnicamente sea posible la nueva edificación y que no existan regulaciones urbanísticas 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 presentarán escrito de solicitud a la Dirección Municipal de Planificación Física correspondiente, el que deberá 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 acompañarán 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 verificará que la azotea objeto de trámite efectivamente está disponible para construir y certificará que no existen regulaciones urbanísticas y territoriales que impidan la construcción de la vivienda en la azotea.

Con todos los documentos y constancia de las diligencias realizadas se conformará el expediente, que se elevará 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 comprobará los particulares que estime. De todas las diligencias que se practiquen se dejará constancia en el expediente, resolverá y notificará mediante resolución lo que corresponda, pronunciándose sobre el ejercicio, o no, del derecho de tanteo.

Artículo 36.- En los edificios multifamiliares se deberá cumplir, además de los requisitos anteriores, los que se deriven de la aplicación de las regulaciones jurídicas vigentes.

Artículo 37.- Los expedientes de cesiones de la propiedad de azoteas y solares yermos serán recepcionados por la Dirección Municipal de Planificación Física, que tras sustanciarlos los elevará, dentro del término de treinta (30) días hábiles de radicado, a la Dirección Provincial de Planificación Física, que deberá 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; y
- 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 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 regulaciones urbanísticas y territoriales 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 estarán 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; e
- 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; y
- 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) construir o ampliar viviendas para realizar actividades comerciales, excepto ranchones, pórticos, pérgolas y glorietas asociadas a la vivienda; y
- c) construir piscinas.

Artículo 45.- En todos los trámites que se requiera 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 solicitarán la Licencia de Construcción a la Dirección Municipal de Planificación Física y se considerará 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 acompañará:

- 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; o
- 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, deberán 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 podrá proceder a contratar el servicio de la entidad facultada para la elaboración del proyecto ejecutivo de las acciones constructivas que se pretendan 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 urbanísticas y territoriales para la elaboración del proyecto ejecutivo, gravado con el sello correspondiente.

Artículo 52.- El interesado, al obtener el proyecto elaborado o el certificado por la entidad facultada para ello, entregará dos copias del mismo, en unión del resto de los documentos, a la Dirección Municipal de Planificación Física, la que radicará el expediente y resolverá en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles.

Artículo 53.- El proyecto ejecutivo será revisado en la Dirección Municipal de Planificación Física por un equipo de especialistas y de oficio, y sin costo alguno, y se realizarán 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 las características de la inversión, constará, entre otros aspectos, de:

- a) Cumplimiento, en el proyecto de la obra y su ejecución, de las regulaciones y condicionales urbanísticas, arquitectónicas o de ordenamiento territorial establecidas, 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 podrá 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 lo notificará 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 deberá ser consultada y aprobada por la Dirección Municipal de Planificación Física antes de ejecutarse, la que se introducirá como anexo en la propia licencia.

Artículo 58.- Los ejemplares del proyecto ejecutivo presentados para la obtención de la Licencia de Construcción se firmarán y acuñarán. Un ejemplar se entregará a la persona natural como garantía de ser este el que se autorizará a ejecutar, y el otro quedará 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 solicitará 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 acompañará el sello de timbre correspondiente.

Artículo 61.- La Dirección Municipal de Planificación Física gestionará de oficio con los organismos de consulta, la aprobación sanitaria y cualquier otra que particularmente se requiera, quienes deberán 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, será requisito indispensable para su otorgamiento que lo construido cumpla con lo establecido para ser considerada como una vivienda mínima adecuada, por lo que deberá 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 dará por terminada la vivienda y quedará vigente la Licencia de Construcción. En la misma se plasmará la fecha de entrega del Certificado de Habitable y que la obra continúe como una ampliación de lo considerado en este último documento. A los efectos de los trámites de legalización se emitirá al titular de la Licencia de Construcción una copia de la misma con estos términos.

Cuando concluya totalmente la obra se emitirá un nuevo Certificado de Habitable que acredite 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, reflejará 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 solicitarán Autorización de Obra, ante la Dirección Municipal de Planificación Física, del territorio donde se llevará a cabo la acción objeto de autorización, y se considerará 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 presentarán los documentos siguientes:

- a) Titularidad del inmueble;
- b) croquis o proyecto de las acciones constructivas o del 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 radicará un expediente y lo resolverá 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 lo notificará 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, deberá ser consultada y aprobada por la Dirección Municipal de Planificación Física antes de ejecutarse, la que se introducirá como anexo en la propia autorización.

Artículo 69.- Los ejemplares del croquis o proyecto y la Autorización de Obra emitida presentados se firmarán y acuñarán. Un ejemplar se entregará a la persona natural como garantía de ser este el que se autorizará a ejecutar, y el otro quedará 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, se cumplirán 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, modificará o cancelará 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 deberá ser notificado en un término de cinco (5) días hábiles.

Artículo 72.- En los casos de inconformidad con la modificación o la cancelación dispuestas por el Director Provincial de Planificación Física, se podrá 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.

Deberá 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 recibida.

Artículo 74.- Si se han ejecutado acciones constructivas amparadas en licencias de construcción o autorizaciones de obras donde se hayan detectado violaciones o vicios en su tramitación u otorgamiento, 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, la demolición, el decomiso de los medios y recursos utilizados, y resarcirá 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 mantendrán 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 Y MEDIDAS Y LINDEROS

Artículo 76.- La Dirección Municipal de Planificación Física emitirá dictámenes técnicos, según corresponda, para: descripción, tasación y 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 presentarán 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, emitirá 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 fijados por la Dirección Municipal de Planificación Física en el Dictamen Técnico se actualizarán de oficio mediante certificación catastral.

CAPÍTULO VII PROCEDIMIENTO PARA RESOLVER LITIGIOS Y RECLAMACIONES

Artículo 80.- El Director Municipal de Planificación Física será competente para conocer y resolver los trámites en torno a solares yermos, derecho perpetuo de superficie y 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 promoverá utilizando una de las vías siguientes:

- a) Por medio de escrito, sin formalidad alguna, en que se haga constar breve y claramente lo que se reclama y los hechos y fundamentos de derecho de lo que se solicita, 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 haga constar breve y claramente lo que se reclama y 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. Igualmente, entregará 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 deberá 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 solo 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 resueltas, y colegiado el asunto, el Director Municipal de Planificación Física 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 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 reconozca 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 podrán impugnar ante la Sala de lo Civil y lo Administrativo del Tribunal Popular Provincial 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 del Municipio Especial de la 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 entrará 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 días del mes de agosto de 2014, “Año 56 de la Revolución”.



Samuel C. Rodiles Planas
Presidente

Resolución No. 55/14

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 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 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 la asignación de terrenos estatales a personas naturales para la construcción de viviendas por esfuerzo propio”.

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 1.- El objetivo del presente Procedimiento es 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:** 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, principalmente urbanísticas, que tipifican 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 infraestructura técnica, 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 servidumbre:** 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 agua, por la obligatoriedad de garantizar el mantenimiento o nueva construcción de las infraestructuras 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 urbano aprobados. También para solucionar déficit de viviendas, problemas de hacinamiento y de convivencia, y otras relacionadas con el estado técnico-constructivo de la vivienda.

Artículo 3.- Se establecerán 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) 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 realizará 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 y 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 establecerán los requerimientos siguientes 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 ochenta (80) y ciento cincuenta (150) metros cuadrados; y
- 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 ciento cincuenta (150) metros cuadrados 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 Mayabeque la presentación al Jefe de la Administración se realizará a través del Director General de Infraestructura e Inversiones.

Artículo 7.- Las personas naturales presentarán su solicitud de asignación de parcelas o solares yermos ante el Director Municipal de Planificación Física donde residen y este, mediante expediente conformado, la entregará en un término de treinta (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 Mayabeque la presentación al Jefe de la Administración se realizará a través del Director General de Infraestructura e Inversiones.

Artículo 8.1.- El expediente contendrá los datos siguientes:

- 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; y
- c) declaración jurada de que no posee otra vivienda ni es superficiario de una parcela o solar yermo para construir vivienda por esfuerzo propio.

2.- En los casos que las personas posean titularidades como superficiarios o 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 deberán 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; y
- c) en caso de derrumbe, que la vivienda esté ubicada en una zona donde sea 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, "Procedimiento 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 notificará, por escrito, la decisión sobre el Acuerdo adoptado al solicitante en el término de diez (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 hará 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 determinará, por la propia 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, deberán cumplir con las obligaciones siguientes:

- a) El respeto a las regulaciones que establecen las relaciones de convivencia, de vecindad y servidumbre 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 o las personas que reciban la planta baja estarán obligadas, durante el tiempo que se les 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, podrán 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 Mayabeque la presentación al Jefe de la Administración correspondiente se realizará 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, podrá 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 solicitará a sus homólogos colindantes o no el otorgamiento de parcelas o solares yermos. El Consejo de la Administración Provincial receptor dará respuesta a la solicitud mediante Acuerdo.

3.- El Presidente del Consejo de la Administración Provincial informará 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 enviará dicho Acuerdo al Presidente del Consejo de la Administración Municipal 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 Mayabeque, la presentación al Jefe de la Administración correspondiente se realizará 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 será en concepto de Derecho Perpetuo de Superficie. El pago se realizará mediante una suma alzada por concepto de precio, el cual se fijará 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 estará obligado a comenzar la ejecución de la obra dentro de un (1) año a partir de su asignación. Este término podrá 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 tramitará y resolverá 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.- Podrán considerarse circunstancias que justifican prorrogar el término para comenzar o continuar la ejecución de la obra, los casos de movilizaciones militares, misiones internacionalistas, 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 realizará 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 llenará por el funcionario designado de la Dirección Municipal de Planificación Física el certificado que notificará 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 del Municipio Especial de la Isla de la Juventud.

SEGUNDA: La presente Resolución entrará 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 días del mes de agosto de 2014, “Año 56 de la Revolución”.



Samuel C. Rodiles Planas
Presidente