

## 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 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 efectúa en sucursal bancaria del lugar donde se encuentre el terreno.

**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 decursado 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. ¿cuál puede ser el error administrativo? Ej. Dar el mismo terreno a dos personas.**

**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. Es un derecho del estado a ejercerlo o no. El particular puede negarse.

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; 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.
- 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; 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, 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. ¿Cuándo se hace de oficio? Cuando se cuente con ese servicio.**

## **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 los resultados, 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. “**AÑO 56 DE LA REVOLUCIÓN**”.

Samuel C. Rodiles Planas  
Presidente